AGRUPADORES DE DEUDAS Y PRÉSTAMOS

¿Qué son los agrupadores de deudas y prestamos?

Es la fusión en un sólo préstamo de varias deudas de un persona con el fin de reducir las cuotas mensuales. El préstamo que unifica la deuda suele ser, la inmensa mayoría de veces un préstamo hipotecario.

¿En qué circustancias se suelen usar?

Se suele plantear su uso cuando una persona ha contraído deudas de distintas fuentes de modo que la suma de las cuotas mensuales de esas deudas hacen la posición financiera difícil a corto plazo. El caso tipo es alguien que soporta los gastos de hipoteca, coche, tarjetas y préstamo personal. De todos estos prestamos, los de tarjetas y personal suelen tener vencimientos más cortos e intereses más altos. Por tanto, es una opción razonable intentar variar los plazos de pago a cuotas más cómodas y de menor interés bancario.

¿Bajo qué leyes se rigen?

El intermediario financiero debe cumplir con Ley 2/2009 y estar dado de alta en Instituto Nacional de Consumo.

¿Se pueden agrupar deudas sin aval?

Si porque la garantía final suele ser hipotecaria. En algunas ocasiones, por alta cuantía o riesgo puede solicitarse un aval.

¿Es posible unificar deudas sin una hipoteca?

Es posible, es improbable.

¿Es buena estrategia?

Depende. Como toda decisión económica, lo que más debería pesar son las cifras finales. Lo habitual fusionar todas la deudas a una hipotecaria (que normalmente es con otra entidad). Es decir, se cancelan las deudas actuales y se pasa a una nueva hipotecaria que lo engloba todo. La ventaja es una bajada sustancial de los pagos mensuales. La desventaja es que nos endeudamos mucho más tiempo, con más deuda y que vamos a pagar mas intereses al final.

Conviene reflexionar acerca de como se ha llegado hasta aquí. En la mayoría de los casos el problema financiero suele ir acompañado de otro mas profundo que es una mala gestión de las finanzas. El primero, se puede arreglar con una agrupación de prestamos, pero el segundo, si no se corrige, puede llevarse por delante todo el patrimonio. Existen profesionales en finanzas personales que enseñan a organizar las finanzas par vivir sin entramparse. La agrupación de deudas es la solución de último recurso.

¿Se admiten clientes en situación de morosidad?

Sí. Es habitual esa situación.

¿Qué costes suele tener?

Este proceso tiene sus «peajes». Los siguientes costos deben ser tenidos en cuenta :

Costos de **estudio. Algunas empresas, cobran por realizar el estudio de agrupación de deudas.**

Costos de otorgamiento. A veces se cobra un porcentaje a modo de comisión una vez concedido el préstamo.

Comisiones financieras. Cancelación de hipoteca, costes notarios, comisión agencia, impuestos….

Otros. A veces puede haber la obligación de contratar algún otro producto financiero.

Todos estos costes se suelen añadir al crédito final de modo que el cliente no tiene que desembolsar dinero inicialmente, pero al final paga todo.

Ejemplo :

Situación de partida :

Préstamo	Cuantía pendiente	Años	Cuota mensual
Hipoteca	70000 €	12	550
Coche	9000 €	4	300
Tarjetas	6000 €		300
Préstamo consumo	5000 €	3	200

Total capital pendiente : 90000 €

Cuota mensual : 1350 €

Agrupación de deuda :

Comisión por cancelación de la hipoteca : 600 €
Gastos de cancelación (notaría, gestoría, registro de la propiedad y otros gastos): 350 €
Comisión del bróker o intermediario financiero (3%): 3000 €
Comisión de apertura de la nueva hipoteca (2%): 2000 €
Gastos de apertura (gestoría, notaría, registro y tasación): 600 €
Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD): 1000 €

Gastos : 7550 €

Crédito total : 97550 €

Financiado a 35 años a 3.5 de interes (Euribor +3 aprox) : 403,17 €

(simulador de hipotecas : http://www.adrianosi.com/adrianet/index.php)

¿Cuáles son los peligros?

El peligro suele estar en dos puntos :

– La empresa que «vende» el producto de agrupación de prestamos, cobra comisión. Puede ser abusiva.

– El nuevo crédito hipotecario pude ser muy caro en diferencial de Euribor (a veces llegan al 10% de intereses lo cual es astronómico)

– Mucho cuidado con lo créditos de interés creciente. A veces tienen incluso el cebo de periodos de carencia de años (de no pago). Tenga claro cuanto paga y que no suba con el tiempo.

– Siempre pedir todas las condiciones por escrito. Asesórese con un gestor porque pueden ser los 50 € mejor gastados de su vida.

Hay empresas serias que se dedican a esto, pero también mucho «chiringuito». Se las distingue fácil : no firmando rápido y leyéndolo todo. No firme nada con dudas porque es la manera más rápida de destruir su patrimonio.

¿Hay alternativas?

Si se está ya en listas de morosos, hay pocas. Pero si es posible, negociar la ampliación de hipoteca con nuestro banco y evitar todo el proceso con una empresa nueva. Siempre va a ser más barato.

HIPOTECAS INVERSAS

¿Qué es una hipoteca inversa?

Es un crédito con la vivienda como garantía hasta un importe

máximo fijado en tasación. La hipoteca inversa tendrá por tanto un número de rentas máximas a pagar hasta la conclusión del crédito. Opcionalmente se puede complementar con seguros de renta vitalicia que continúan las prestaciones una vez finalizado el crédito.

En esencia es una compra reversible de una vivienda por parte del banco pagado por regla general en mensualidades.

¿Quién lo puede obtener?

Se deben tener más de 64 años o que este reconocido por la Administración como afectado de dependencia severa o gran dependencia y ser propietario de una vivienda.

¿Cómo funciona?

Hay que distinguir dos casos :

Se puede obtener una renta mensual que corresponde a un pago en general mensual por parte del banco con una fecha de finalización límite o muerte por parte de los beneficiarios anterior a la fecha límite.

Se puede obtener una renta vitalicia cuya finalización es por muerte de los beneficiarios. Esto no es una hipoteca inversa.

Es posible recibir parte del dinero al inicio, para acometer reformas o adecuaciones que precise su vivienda u otras obligaciones que quiera atender. Mensualmente, se dispondrá de una renta mensual fija hasta la finalización del contrato en el caso de hipoteca inversa temporal o hasta su fallecimiento en caso de renta vitalicia. Las rentas mensuales son mayores que las rentas vitalicias.

¿Se pierde la propiedad de la vivienda?

La Hipoteca Inversa sólo es un crédito sobre su vivienda, con lo que sigue conservando su propiedad y debe responsabilizarse de su mantenimiento y conservación, haciendo frente a las

obligaciones que ello implica (pago de impuestos,…).

En el caso de la renta vitalicia sí ser pierde la propiedad y en general el derecho de uso.

¿Conlleva gastos la hipoteca inversa?

La hipoteca inversa está bonificada por la Ley 41/2007, por lo que se reducen los gastos a pagar : exención del IAJD (no se ha de pagar) y las tasas notariales y registrales son muy inferiores a las de un préstamo hipotecario normal. Como el resto de créditos hipotecarios la operación conlleva gastos de apertura, notario, gestoría y registro. Todos estos gastos son adelantados por la entidad financiera a cuenta del préstamo hipotecario.

El coste de tasación si va cuenta del cliente.

¿Una vez fallecido se puede recuperar la vivienda por parte de los herederos?

Cuando fallece el último beneficiario, los herederos pueden optar a cancerar el crédito hipotecario para lo cual deberán pagar el capital y los intereses del crédito sin que la entidad pueda exigir compensación por cancelación de hipoteca. La cancelación de la hipoteca puede venir por pago de fondos propios de los herederos, por refinanciación de el banco o por venta de la propia vivienda. Hay que recordar que la vivienda no pasa al banco por el mero hecho de hacer una hipoteca inversa. Es habitual, que en los contratos de hipoteca inversa, la entidad de un plazo de unos seis meses para la cancelación de la hipoteca.

Si los herederos no quieren o pueden satisfacer la deuda, entonces la entidad se hará con la vivienda mediante ejecución hipotecaria. La ejecución sólo esta limitada a los bienes de la herencia, no sólo a la vivienda sino a todos los bienes de la herencia, sin que puedan ser afectados otros bienes de los herederos.

En el caso de renta vitalicia, la propiedad es cedida en la firma de la renta.

¿Si la vivienda está hipotecada se puede contratar una hipoteca inversa?

En teoría sí, en la práctica a no ser que la hipoteca que quede por pagar sea baja, la mayoría de las entidades no aceptarán el riesgo.

¿Se puede contratar una hipoteca inversa sobre una segunda vivienda?

Aunque es más habitual sobre la vivienda habitual, si es posible realizarlo sobre una segunda residencia. Ahora bien, al no ser la habitual se pierden todas las deducciones de costes que si tiene la habitual.

¿Se puede alquilar una vivienda con hipoteca inversa?

Sí. es perfectamente posible. Es habitual que la entidad financiera pida ser informada para comprobar que el alquiler no es un alquiler vitalicio.

¿Qué fiscalidad tiene?

Las cantidades recibidas de la hipoteca inversa no están sujetas a retención de IRPF porque son disposiciones de un crédito. Sólo si la persona continua cobrando la renta, una vencido el tope de hipoteca (por algún tipo de seguro de renta vitalicia) entonces las rentenciones practicadas serán :

Edad	% a integrar en la Base Imponible del Ahorro	% Exento	Tipo Efectivo de tributación en Territorio Común y País Vasco	Tipo Efectivo de tributación en Navarra
65 años	24%	76%	4,32%	3,60%

66-69 años	20%	80%	3,60%	3,00%
Más de 70 años	8%	92%	1,44%	1,20%

¿Qué riesgos tienen la contratación de este tipo de hipotecas?

A veces las entidades añaden seguros innecesarios como obligatorios para la contratación de una hipoteca inversa. Son clausulas abusivas y podra prescindir de ellos.

A veces , la hipoteca inversa se complementa con un seguro de renta vitalicia de modo que una vez acabado el dinero del préstamo, se sigue cobrando una renta (en general la misma) por tiempo indefinido hasta la muerte del ultimo beneficiario de la hipoteca inversa. Sin embargo las cuotas de estos seguros, pueden ser astronómicas y se cobran contra la hipoteca inversa. Por lo que, si luego los herederos quieren cancerlar el crédito la cuantia puede ser altísima.

También hay que prestar atención a los intereses. La hipoteca inversa es un prestamo y tiene interes. A veces las entidades financieras cargan con mucho más intereses que los préstamos normales y hay sorpresas para los herederos.

¿Es habitual en Europa?

En España ha sido poco habitual y con burbuja inmobiliaria lo es menos todavía. En Alemania por ejemplo, debido al empeoramiento de las condiciones de jubilación, empieza a ser usada como fórmula de complemento monetario. Otros países de Europa parecen seguir la senda alemana.

¿Algunos ejemplos numéricos?

Vivienda de tasación 120 000 €

Año de nacimiento 1949 112 €/mes

Año de nacimiento 1944 151,2 €/mes

Año de nacimiento 1939 217,6 €/mes

NUEVOS ÍNDICES DE REFERENCIA PARA HIPOTECAS

¿Qué ha cambiado?

Desde el 1 de Noviembre de 2013, los índices IRPH Cajas, IRPH Bancos y CECA desaparecen.

¿Por qué desaparecen?

Estos índices se calculaban a través de las medias de transacciones que hacían las cajas o bancos entre ellas. Al haberse reducido el número de cajas y bancos (por fusiones, absorciones…) durante la crisis , estos índices dejan de ser una media fiable al estar controlados por pocos agentes. Es decir, se vuelven muy manipulables.

¿Y si tenía uno de estos índices?

Pues se pueden dar dos casos :

– Su hipoteca contemplaba otro índice alternativo que no sea uno de estos tres. La «migración» de índice es transparente y predecible con facilidad.

– No contemplara otro índice. En este caso, el índice de referencia de la hipoteca se sustituye por un nuevo índice de referencia será el índice ya existente IRPH de entidades. Se aplicara una serie de medias que depende el tipo referenciado y de cuando se firmo la hipoteca. El resultado obtenido hay que sumarlo o restarlo, en función de si es positivo o negativo, al nuevo «tipo medio». Al final, al resultado

obtenido, se le debe sumar el diferencial establecido en la hipoteca (índice de referencia + diferencial) y se obtendrá el nuevo interés del crédito.

¿Qué valores tenía estos índices?

Aproximadamente IRPH cajas, en torno al 3,9% , IRPH bancos 3,2% e Índice CECA 6%. Como comparativa, Euribor está en torno al 0.6% (aunque está en mínimos históricos)

¿Y donde veo más o menos como quedaría?

El banco de España ha puesto a disposición pública un simulador : http://app.bde.es/gnt/clientebanca/calculo_diferencial.jsp

¿Es una novación de hipoteca?

No, es una transformación automática y en ningún caso exige novación de hipoteca.

¿Y dónde queda el Euribor?

En este caso no aplica. Quien va referenciado a Euribor no varía nada en absoluto. Sólo aplica a las hipotecas referenciadas a esos índices.

¿Y las hipotecas referenciadas en divisas?

Tampoco son afectadas muy en general.

¿Dan alguna ventaja?

Está por ver su evolución a futuro. En la actualidad las asociaciones de consumidores y usuarios de banca han criticado este nuevo índice pidiendo que la transformación fuera a asimilada a Euribor + 1 sin éxito.

ANTE EL DESAHUCIO

¿Qué es un desahucio?

Desalojo o expulsión legal de un inquilino por parte del dueño de la finca al privar al inquilino de la posesión (uso del inmueble) mediante una resolución judicial. Se aplica indistintamente al inquilino de vivienda de alquiler como a propietario con hipoteca sobre vivienda.

Al acto de desalojar físicamente a los ocupantes de la vivienda se le denomina lanzamiento. Al lanzamiento va un representante del juzgado, un cerrajero y en determinadas ocasiones representantes de las fuerzas de orden público.

¿Cuándo se produce un desahucio?

Tanto el caso de alquiler como hipoteca el desahucio se produce como el hecho final que se origina con un proceso de impago de renta o cuota de hipoteca.

¿Qué dice la ley?

En los últimos años las leyes han variado :

* En el caso de alquiler (la variación completa de la LAU se encuentra en : http://www.adrianosi.com/blog/variaciones-en-lau-ii/) , la ley ha variado desde Ley 37/2011, de 19 de octubre, llamada ley de desahucio «express», para agilizar el proceso de desahucio. Con el impago de una renta (en general van as ser más) la maquinaria jurídica en apenas 2-6 meses (depende de la carga del juzgado) acaba en desahucio. El cambio más importante consiste en que el inquilino dispone de 10 días hábiles para desalojar el inmueble; enervar en los casos que

proceda o alegar por escrito las razones por las que no debe todo o parte de la cantidad que le es reclamada o pagando todo lo debido para paralizar el desahucio. Si no hace nada de lo anterior, sin necesidad de la celebración de juicio de desahucio, el secretario judicial dictara resolución notificando a la parte que pide el desahucio para que solicite su ejecución.

* En el caso de hipoteca , la ley vario con el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre , y con Ley 1/2013, de 14 de Mayo . En ensencia en el Real Decreto se establecia una moratoria para algunos casos y el la Ley 1/2013 se adecuaba la ley al marco europeo anulando cláusulas abusivas en algunos contratos hipotecarios. Consultar http://www.adrianosi.com/blog/variaciones-en-la-ley-hipotecaria/ para mayor detalle. En especial, el paso de 2 a 3 cuotas de impago para la posibilidad de inicio de proceso por parte del banco, las limitaciones de los intereses de demora y mejora del valor de adjudicación mínimo (70%) fueron las mejoras más reseñables.

¿Se puede parar?

Depende. En el caso de alquiler, en general el propietario no suele querer parar (vencidos los 10 días que mencionábamos arriba). Suele ser más paciente que un banco antes de ir juicio pero cuando va suele haber enconamiento personal y es más difícil de manejar (la frase más habitual es : Yo lo que quiero es que se vaya!)

En el caso de hipoteca, depende mucho de entidad, deuda pendiente, histórico de pagos… Si la entidad estima que el valor de la deuda es inferior o similar al valor de la vivienda, es posible que acepte dación de pago. Si no es el caso, entonces intentará cobrar y no aceptará dación. Si no ve perspectivas de cobro a medio plazo, se lanzará a ejecución hipotecaria que suele acabar en desahucio.

¿Qué hacer?

Pagar si puede. La ley en España da pocas posibilidades al

impago de renta de alquiler o de cuota hipotecaria por tanto con las leyes actuales, el inquilino o cliente de hipoteca tiene las de perder.

Si el caso es de alquiler, intente pactar antes del impago o de que éste sea severo porque siempre es más fácil y tiene más credibilidad al dar la cara. Evitar la secuencia de mañana pago, luego pasado… porque abrasa la paciencia del propietario y hace que el tema acabe siendo personal al sentirse burlado.

Si no puede pactar o no puede pagar esa cuota, póngase a buscar algo más barato rápido. Si su situación económica es especialmente delicada póngase en contacto con los servicios sociales de su ayuntamiento. Los servicios sociales están para evitar la situación de desamparo en especial si hay menores. No van a poder evitar el desahucio pero sí quizás tengan viviendas de baja renta a su disposición o ayudas directas sobre renta. Esto depende de cada ayuntamiento y comunidad autónoma.

En caso de ejecución hipotecaria, se trata de evitar a toda costa llegar a ese punto. Mucha de la banca acepta rebajas de cuotas, periodos de carencia,… úseles. Si no remonta su situación claramente, venda la vivienda y hágalo ordenadamente. Lo peor que le puede pasar es que vaya a subasta y se declare desierta. En ese caso la vivienda podría pasar al banco y además seguirle debiendo dinero.

En todos los casos póngase en manos de un abogado para defender sus derechos, pero tengo en cuenta una realidad : muy en general, su abogado no va a poder cambiar el proceso, pero si ver si su caso está en alguno de los contemplados por la ley para evitar desahucio o si tiene cláusulas abusivas en el contrato que le puedan dar ventaja negociadora o incluso parar el desahucio. Ahora bien, la ley de alquiler y la ley hipotecaria son claras y por muy buen abogado que se tenga el juez no va a tener margen (aunque quisiera) para parar el desahucio si no esta contemplado por la ley.

En algunos casos , plataformas como Stop Desahucios han conseguido victorias en el paro de desahucios. Son pocas aunque muy visibles. En general han sido en casos con fuerte desgaste de imagen de una entidad bancaria (situaciones sociales atroces como ancianos, familias con hijos muy enfermos…) . La mayoría de las veces han luchado (a veces mucho, muchísimo) y han perdido. Y la resistencia numantina (y la esperanza de que a veces… hay dación o moratoria) ha llevado a no liquidar o salir de la vivienda en mejores plazos multiplicando los costes para el desahuciado. Téngalo en cuenta.

SUBROGACIÓN DE HIPOTECA

¿Qué es una subrogación de hipoteca?

Es el acto de modificar las condiciones de un contrato para sustituir a una persona (física o jurídica) por otra en el ejercicio de un derecho o el cumplimiento de una obligación existente en dicho contrato. La **subrogación en un préstamo hipotecario**, supone el cambio de la entidad financiera ante la cual asume la obligación de pago el prestatario.

¿Qué ventajas podría tener una subrogación de hipoteca?

En general sería al menos una de las dos siguientes :

– Una modificación de los tipos de interés del préstamo.

– Un aumento de los plazos de devolución del prestamo.

Es decir, en ambos casos una reducción de la cuota del prestamo.

¿Qué desventajas podría tener una subrogación?

Una subrogación conlleva gastos. Estos gastos serían de notaría, gestoría, tasación, registro y en general comisión bancaria de cancelación de cancelación y/o apertura de hipoteca.

¿Merece la pena?

Depende. Como la subrogación conlleva unos gastos, va a depender de cuanto ahorremos en el cambio y cuanto nos cueste el cambio.

A modo orientativo :

– Los gastos de notaría suelen ser de hasta unos 250 € por cada 50000 € subrogados (es raro que pasen de 600 €)

– los gastos de gestoría suelen ser menores de 300 € en todos los casos.

– Los gastos de tasación suelen ser del 1 por mil del valor tasado. (200 000 € de tasación, 200 € de precio)

– El registro de la propiedad suele ser menos de 100 €

– Los de gastos de cancelación y apertura pueden ser de un límite del 1% del capital pendiente (1% cad entidad). Muy en general van a ser de menos del 0.5 %

Un coste medio orientativo sería de unos 1000 € para 100000 € de hipoteca subrogada

¿Y si en la subrogación además se produce una ampliación de hipoteca?

Entonces hay que pagar , además de los gastos anteriores , el Impuesto de AJD (Actos Jurídicos Documentados) por el importe de capital hipotecario incrementado. Su importe varia entre comunidades autónomas y es del orden dell 0,1% y el 1 % del el capital prestado, los intereses ordinarios, los intereses de demora, costas judiciales, gastos, etc… (es decir , algo más

que la diferencia de cuota por todas las mensualidades. Suele ser del orden del 150% del capital prestado).

¿Qué prudencias hay que tener?

Varias consideraciones :

– No aceptar jamás por teléfono ninguna oferta de ninguna entidad (sea quien sea). Pedir siempre la información por escrito.

– Revisar que el cambio de interés que hacemos es definitivo,sin cláusulas temporales ni añadidas.

– Es habitual subrogar ampliando hipoteca en operaciones de unificación de deudas. Aunque el tema merece un post propio, es importante señalar que son operaciones de alto riesgo (repiense sus gastos y cómo ha llegado hasta ahí) y debe tener muy en cuenta la comisión de la agencia unificadora de deudas (lo habitual es que sean muy caras cuando no astronómicas. Negocie…)