

## PRINCIPALES ABUSOS QUE DEBE CONOCER

- Imposición de altos diferenciales en las hipotecas variables y de tipos muy elevados en las fijas.
- Exigencia de condiciones de acceso, como la necesidad de tener unos ingresos medios muy elevados, inalcanzables para muchos consumidores.
- "Colocación" de productos vinculados que encarecen sustancialmente la hipoteca.
- Exigencia de garantías y avales desproporcionados.
- Inclusión de periodos de carencia iniciales y de cuotas residuales que difícilmente podremos asumir.

Recuerde que el único seguro obligatorio es el de hogar básico en su modalidad de incendios y que puede contratarlo con la aseguradora que elija.

## RECLAME EN CASO DE VULNERACIÓN DE SUS DERECHOS

- Acuda a AICAR ADICAE antes de reclamar, podemos ayudarle en la tramitación o aconsejarle sobre cómo hacerlo.
- Reclame por escrito al **Servicio de Atención al Cliente** de la Entidad (tienen un máximo de dos meses para contestar) asegúrese de que le sellan una copia de su escrito en su sucursal o remítala por correo certificado con acuse de recibo o burofax.
- Si no le dan la razón o no recibiera respuesta en dos meses, reclame ante el **Servicio de Reclamaciones** del Banco de España.

Recuerde que la mejor defensa del consumidor es la **defensa colectiva**. Pertenecer a una asociación de consumidores como AICAR ADICAE y participar activamente en ella puede ayudarnos a todos los consumidores a evitar abusos y fraudes en el futuro.



# DEFIENDA SUS DERECHOS AL CONTRATAR UNA HIPOTECA



**AICAR ADICAE**

C/ Gavín,12, local - 50001 - Zaragoza  
976 39 00 60 / aicar-aragon@adicae.net

Subvencionado por:



# CONTINÚAN LOS ABUSOS DE LA BANCA



Hace unos años eran las cláusulas suelo, los clips y swaps, las hipotecas crecientes y multidivisas, las sobretasaciones y los préstamos que alcanzaban incluso el 120% de valor de la vivienda. En la actualidad estas prácticas han dejado de realizarse por parte de los bancos, aunque mantienen aún sus consecuencias negativas para miles de consumidores.

Pero en la actualidad las entidades financieras continúan aprovechándose de su posición dominante frente a los consumidores comercializando hipotecas con condiciones abusivas, que podrían suponer en unos años un grave problema para los consumidores.

Las nuevas hipotecas, tanto las fijas como las variables, conllevan unos intereses muy elevados en el actual contexto económico que nos encontramos y la única posibilidad que los bancos ofrecen a los consumidores para rebajar este interés es la contratación de productos vinculados que en muchas ocasiones no necesitan y que encarecen sustancialmente el coste total de la hipoteca.

Comprender bien las condiciones del préstamo y del resto de productos que pretenda "colocarnos" el banco es imprescindible para evitar sorpresas tras la firma de la escritura. Para ello, acudir a una asociación de consumidores como AICAR-ADICAE es la alternativa más segura.

Con el presente tríptico, AICAR-ADICAE quiere alertar a los consumidores de los riesgos que la contratación de una hipoteca pueden conllevar y poner a disposición de los hipotecados una información útil y básica que pueda servirle para contratar un préstamo con garantías.

ACUDA A AICAR-ADICAE donde le ayudaremos a negociar las mejores condiciones.

## ¿QUÉ INFORMACIÓN PREVIA NECESITA?

Si está decidido a contratar un préstamo hipotecario, una vez valoradas otras opciones de vivienda, lo primero que debe hacer es acudir a cuantas más entidades mejor para recibir información general sobre las hipotecas que ofrecen. Puede empezar por revisar la publicidad que aparezca en las sucursales o en sus folletos informativos.



**¡Cuidado! Muchas veces las entidades publicitan tipos fijos o intereses que no se corresponden con la TAE**, que es el interés que realmente pagaremos. Si acudimos a la letra pequeña veremos la vinculación o las condiciones que el banco nos van a exigir para conseguir que nos aplique ese tipo que ofertan.

**Acuda a AICAR ADICAE si tiene dudas o quiere que le ayudemos a comparar ofertas.**

*Tenga en cuenta el interés que se le aplicaría en caso de no acceder a la vinculación que la entidad le exige ya que podría ser que esos productos en un futuro no le interesara o no pudiera mantenerlos.*

## DOCUMENTACIÓN QUE DEBE SOLICITAR AL BANCO...

**1) FIPRE (Ficha Informativa Precontractual).** La deben entregar las entidades de forma gratuita. Incluye...

- El tipo de interés: si es fijo, comparamos siempre la TAE si es variable, nos indicará el índice al que se referencia (Euríbor, IRPH...) y el diferencial que se añadiría al mismo.
- El plazo máximo de devolución
- Las comisiones
- La vinculación que exige (nómina, recibos, seguros...).

**2) FIPER (Ficha Informativa Personalizada)** Cuando ya la entidad haya realizado la tasación y haya comprobado su solvencia. Incluye...

- El capital del préstamo
- El interés (incluye también un documento con la evolución de los tipos de interés en los últimos años).
- El plazo: periodicidad de cuotas, fecha de pago y cuadro de amortización.
- Comisiones y gastos.

**3) OFERTA VINCULANTE...** Incluye los mismos datos que la FIPER pero en ella **debe figurar la denominación de "oferta vinculante"**. Tiene una vigencia mínima de 14 días y obliga a la entidad a respetar esas condiciones que serán las mismas que luego quedarán reflejadas en la escritura notarial.



*Tenga en cuenta que contratar una hipoteca puede conllevar gastos de tasación, gestoría, notaría y registro, además de comisiones e impuestos, que tenemos que afrontar. Hay entidades que asumen algunos de estos costes pero casi siempre a cambio de imponernos una vinculación excesiva por lo que es importante asegurarnos de la contrapartida que nos van a exigir.*