

# Navas&Cusí advierte de las amenazas de los avales del ICO para acceso a la vivienda de los jóvenes

Noticias 24hs | 24-05-2023 | 19:40



**Juan Ignacio Navas , socio director de Navas & Cusi Abogados**

El pasado 9 de mayo de 2023 el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobó una nueva línea de avales del ICO con el fin de facilitar el acceso a la vivienda para jóvenes y familias con menores. Según los cálculos oficiales, a través de estos avales, se pretende promover la adquisición de aproximadamente 50.000 viviendas.

El despacho Navas&Cusí, especializado en derecho financiero y tributario, advierte de las amenazas que se ciernen sobre los titulares de estos créditos con aval ICO si no tienen en cuenta determinados aspectos a la firma de su hipoteca como son que la cuota mensual no exceda del 30% de sus ingresos.

Juan Ignacio Navas, socio director de N&C dice que en primer lugar, conviene recordar que toda operación de financiación ha de venir acompañada de un análisis de riesgos y de la capacidad real de los prestatarios de atender los pagos de la cuota del préstamo. La cuota hipotecaria no debiera consumir más del 33% del total de ingresos de la unidad familiar. Tras la fuerte subida de tipos del año 2022, con la invasión de Ucrania, se consideran deudores en situación de vulnerabilidad aquellos cuya cuota hipotecaria supera el 50% del total de ingresos.

Un segundo aspecto importante es que el acceso fácil a un aval público en modo alguno implicará la rebaja de los recursos financieros a emplear en la adquisición del inmueble. La nómina o pensión de los prestatarios permanecerán incólumes. El aval, dejémoslo claro, no añade ni quita nada a la operación pues la obligación de devolver el préstamo (con sus respectivos intereses) sigue siendo la misma, con aval y sin aval.

Tras la crisis inmobiliaria del 2008 una de las reglas básicas de prudencia financiera del Banco de España ha sido limitar el acceso a la financiación, como máximo, hasta el 80% del valor de

tasación del inmueble. La concesión de un aval no debiera exceder este límite.

El espejismo de la facilidad de los avales públicos

No debemos -dice Navas- caer en el espejismo de la 'facilidad de los avales públicos' nos traslade, otra vez, a escenarios de irresponsabilidad financiera. Al igual que el resto de los prestatarios, cada mes se devengará el pago de una cuota (el primer año fija y los años siguientes probablemente variable sometida a la volubilidad de los tipos de interés)?

Nada dice el anuncio del Gobierno sobre los tipos aplicables a estas operaciones (fijos, variables, mixtos), razón por la cual será la entidad financiera privada quien los establezca. El aval del ICO tiene una vigencia de 10 años, un préstamo medio suele fijarse en unos 20/25 años. Por esta razón el prestatario tiene que pensar en cómo hacer frente a las obligaciones el resto de los 10 o 15 años restantes.

Tampoco se alude en el anuncio gubernamental sobre el verdadero 'reparto de las garantías'.

Junto con la hipoteca, esto es, la carga real, el ICO se presenta como garante o avalista del 20% del capital. En la letra pequeña del préstamo no se hace referencia a la existencia o no de avales adicionales (ni de su carácter solidario o no). En muchas ocasiones, sobre todo teniendo en cuenta los topes de renta para acceder a tales avales, el primer préstamo hipotecario suele estar avalado por los padres de los prestatarios.

En este sentido, todavía nos estamos acordando de la anterior línea de avales ICO (los avales COVID 19 para empresarios y autónomos) en los que, supuestamente 80/20, esto es, el ICO iba a asumir el aval del 80% del principal y el 20% lo asumiría la entidad. Desgraciadamente, y así lo ha puesto de manifiesto el Tribunal de Cuentas en su informe de fiscalización del año 2020 de los avales COVID19, contrariamente a la publicidad oficial 80/20, muchos de esos avales fueron firmados con 'aval solidario personal' de los Administradores o socios de las compañías prestatarias.

Sería imperdonable que, nuevamente, se reprodujeran los mismos errores incorporando a la firma del préstamo 'otros fiadores' sin conocer el alcance propio o los límites reales de su compromiso de garantía personal.

Juan Ignacio Navas finalmente añade que 'con estas cautelas y advertencias, antes siquiera de recibir cualquier tipo de oferta precontractual de las entidades financieras, mi consejo es que se ponga en manos de expertos en Derecho Bancario con el fin de asesorarle en todo el proceso hasta en su caso la firma del préstamo'.

Autor: Redacción