

Préstamos hipotecarios

Recomendaciones
antes de contratar
una **hipoteca**



¿Qué es un préstamo hipotecario?

Para la compra de su vivienda podrá solicitar un préstamo hipotecario, a través del cual, una entidad de crédito le prestará una cantidad de dinero, a cambio del compromiso de devolverlo a largo plazo, junto con los intereses, mediante el pago de cuotas periódicas (habitualmente mensuales). En estos préstamos, la entidad cuenta con una **garantía especial** para el cobro de la cantidad prestada: una hipoteca sobre la vivienda adquirida. Si usted no paga su deuda, la entidad puede hacer que se venda la casa para recuperar la cantidad pendiente de pago.

Se formaliza a través de una escritura firmada ante notario y se inscribe en el Registro de la Propiedad. El borrador de esta escritura se puede consultar en la notaría durante los tres días hábiles anteriores al momento de la firma.

Necesito hipotecarme



- Lo primero es informarse sobre las distintas ofertas existentes en el mercado y compararlas entre sí, pudiendo hacerlo a través de la Tasa Anual Equivalente (conocida como **TAE**), que, para entendernos, es el precio que cobran las entidades por prestar dinero, incluyendo el interés, las comisiones y otros gastos).
- Las entidades deben facilitar gratuitamente la **Ficha de Información Precontractual**, orientándole de forma genérica sobre los préstamos que ofertan.
- Una vez elegida la entidad, ésta tiene la obligación de entregarle, también sin coste alguno y antes de comprometerse con ella, la **Ficha de Información Personalizada** en la que detallará las condiciones financieras del préstamo que le ofrecen.
- **Oferta Vinculante**, puede solicitarla a la entidad una vez realizada la tasación. Debe tener una duración mínima de catorce días y su contenido debe coincidir exactamente con las condiciones de la escritura. Si se hace al mismo tiempo que se entrega la Ficha de Información Personalizada y coincide en su contenido, ambas pueden entregarse en un único documento.



Gastos de la hipoteca

La entidad solicitará una provisión de fondos para hacer frente a los gastos de preparación y estudio de la operación, que deberá detallar previamente para información de su cliente. Los más habituales son:

- Los gastos correspondientes a la situación registral de la vivienda.
- Los gastos que cobre el notario por el otorgamiento de la escritura.
- Los gastos por la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.
- Los impuestos correspondientes, como el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.
- Gastos de gestoría.
- Gastos de tasación. Si finalmente no contratarse su préstamo en esa entidad, debe saber que puede emplear el original del informe de tasación que la entidad le entregue ante otras entidades en las que posteriormente solicite el préstamo.

Además, hay otros gastos y comisiones que –de existir– pueden aumentar el coste de la hipoteca como son el importe del seguro de daños, la comisión de apertura, la comisión por emisión de cheque bancario y la comisión por subrogación por cambio de deudor (normalmente cuando la vivienda se compra a una promotora).

Consideraciones a tener en cuenta

-
- 1** En primer lugar, y antes de endeudarse, hay que tener en cuenta el nivel de ingresos del que se dispone y del que previsiblemente se dispondrá; es decir, la **capacidad de pago** presente y futura para hacer frente a las cuotas del préstamo.

 - 2** El **tipo de interés** lo más habitual es que sea variable, referenciado a un índice al que se le añade un diferencial. Hay que fijarse también en el **plazo** de la operación (número de años que vamos a tener que pagar) y la **moneda** del préstamo, si es en divisas, hay que valorar el riesgo de tipo de cambio que eso supone.

 - 3** El **cuadro de amortización** orientativo, en el que figura un detalle sobre el saldo pendiente de pago, el importe de la cuota, su periodicidad, y qué parte de ella corresponde a la devolución de capital y cuanto se destina a intereses (este cuadro cambiará con las revisiones del tipo de interés).

 - 4** La **carencia**, son períodos en los que no se paga ninguna cuota o ésta es de menor importe por no amortizar capital, pero esto no quiere decir que no se vayan generando intereses, que tendrá que pagar posteriormente.

 - 5** La obligación de contratar **productos vinculados**, seguros, tarjetas..., y la existencia o no de **bonificaciones** por haberlos contratado.

 - 6** Si existen cláusulas que limitan la variación del tipo de interés, señalando un mínimo ("**suelo**") y/o un máximo ("**techo**"). La existencia de un suelo implica que, llegado a éste, eventuales bajadas del tipo de interés de referencia no se traducen en bajadas de la cuota a pagar en concepto de interés.



-
- 7** La contratación de productos de reducción de los riesgos de variación de tipos de interés (**swaps o derivados**) hay que valorarla teniendo en cuenta el coste económico que puede suponer y que se trata de productos financieros complejos.
-
- 8** En caso de impago de al menos tres cuotas mensuales, y al margen de poder aplicarle **intereses de demora desde el primer incumplimiento**, la entidad puede exigir el cobro de la deuda mediante la venta de la vivienda o la **ejecución de la garantía hipotecaria**. Si con la venta de la vivienda no se cubre la totalidad de la deuda, la entidad puede intentar cobrarla con todos los bienes de las personas que intervienen en la hipoteca, tanto prestatarios como **avalistas**.
-
- 9** No obstante, si la situación del deudor es muy complicada y no puede asumir sus compromisos, siempre que se encuentre en el “umbral de exclusión” (Real Decreto-Ley 6/2012) puede solicitar diversas medidas dirigidas a facilitar el cumplimiento de sus obligaciones. Entre ellas, y como última opción, la **dación en pago**, que consiste en la entrega de la vivienda habitual para cancelar la totalidad de la deuda.
-
- 10** En cualquier momento de la vida del préstamo **puede** plantear a su entidad una negociación dirigida a tratar de modificar las condiciones de su hipoteca (**novación**) o acudir a otra entidad para intentar conseguir mejores condiciones (**subrogación por cambio de acreedor**), ambas operaciones normalmente dan lugar a gastos por comisiones.

Glosario

Amortización

Consiste en la devolución parcial o total (cancelación) de una deuda. Por tanto, si nos referimos a una hipoteca, supone la devolución de parte o de todo el préstamo.

Amortización anticipada

Devolución de un préstamo o crédito antes de su fecha de vencimiento.

Capital

En el sentido que nos ocupa, los préstamos hipotecarios, es el principal de una deuda o renta, esto es, el dinero a devolver.

Euribor

Tipo de interés interbancario en la zona del euro. El que se practica al plazo de 1 año es el tipo de referencia oficial más utilizado en los préstamos hipotecarios.

Garantía

Consiste en el aseguramiento de una obligación principal, para garantizar a una entidad el buen fin de una operación de préstamo o crédito de un cliente.

Hipoteca

Derecho real que grava un bien inmueble y que normalmente se utiliza para lograr la financiación necesaria para su compra. La hipoteca se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Indexar

Vincular el tipo de interés aplicado a una operación de préstamo, crédito o depósito a la rentabilidad de un instrumento financiero o a un índice determinado (por ejemplo, el IPC, un índice de Bolsa, el Euribor, etc).

Préstamo

Entrega de un capital a un tercero con la obligación de devolverlo, junto con los intereses acordados. Habitualmente esta devolución se realiza mediante cuotas periódicas, compuestas de capital e intereses.

Préstamo con garantía hipotecaria

Préstamo cuyo pago está garantizado por el valor de un inmueble. En caso de impago, el prestamista puede hacerse con la propiedad del bien hipotecado.

Préstamo puente

Crédito obtenido como financiación temporal y con la garantía de un ingreso futuro del prestatario. En los préstamos hipotecarios, al concederse éste se procederá a su reembolso.

Prestamista

Persona física o jurídica que entrega dinero en préstamo para su devolución con interés.

Prestatario

Persona que recibe una cantidad de dinero con la obligación de devolverlo, junto a los intereses acordados, al cabo de un tiempo fijado.

Subrogación

Modificación de 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. En un préstamo hipotecario, por ejemplo, si se subroga el acreedor, supone el cambio de la entidad financiera ante la cual el deudor asume la obligación de pago. Si se subroga el deudor –caso, por ejemplo, de la adquisición de un inmueble hipotecado– cambia la persona que asume el compromiso de pago.

Tasación

Cálculo del valor de un determinado bien. Por ejemplo, una vivienda se somete a tasación oficial por parte de un experto para conocer su valor real antes de contratar un préstamo hipotecario.

Tasa anual equivalente (TAE)

Tipo de interés que indica el coste o rendimiento efectivo de un producto financiero. La TAE se calcula de acuerdo con una fórmula matemática normalizada que tiene en cuenta el tipo de interés nominal de la operación, la frecuencia de los pagos (mensuales, trimestrales, etc.), las comisiones bancarias y otros gastos de la operación.

Tipo de interés

Es el precio del dinero. Se puede definir como la suma que se paga por obtener en préstamo una cantidad de dinero (o que se recibe por prestarlo), expresada como porcentaje de esa cantidad.

Tipo de interés de referencia

Tipo de interés que se toma como base para el cálculo del tipo de interés que se ha de pagar en una operación financiera, normalmente añadiendo un porcentaje diferencial (por ejemplo, en los préstamos hipotecarios se suele utilizar el Euribor más un porcentaje que varía según la oferta de cada entidad).

Tipo de interés fijo

Una operación –por ejemplo, un préstamo hipotecario– se realiza a tipo de interés fijo cuando éste se mantiene inalterable a lo largo de toda su duración.

Tipo de interés variable

Un préstamo se contrata a tipo de interés variable cuando se pacta la revisión de éste en plazos determinados (normalmente cada semestre o cada año). Para proceder a esa revisión se fija un tipo de referencia –por ejemplo, el Euribor–, cuya evolución determina el incremento o reducción del pago de intereses.

Para más información:

- **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario:**
<http://www.bde.es/clientebanca/productos/hipotecas.htm>

- **Consultas telefónicas**
901 545 400

- **Consultas telemáticas**
https://sedeelectronica.bde.es/sede/es/menu/ciudadanos/Reclamaciones__2e85b7714582d21.html

- **Consultas por correo**
c/ Alcalá 48, 28014 Madrid

