

A tener Muy en cuenta:

Condiciones generales más comunes de las entidades de crédito bancario sobre Préstamos Hipotecarios

¿Qué es una Hipoteca?

El supuesto-tipo es de un préstamo hipotecario, en el que hay dos elementos diferentes y complementarios:

- un contrato principal de préstamo, por el que una persona o entidad (el acreedor, en general un Banco o Caja de Ahorros), presta una cantidad de dinero a otra (el deudor)

- y la hipoteca, que es la garantía que el deudor, u otro por él, proporciona al que presta el dinero. Consiste en que un inmueble (o varios) se ofrece y sujeta como garantía de que se va a devolver el préstamo, de manera que si éste no se devuelve en los plazos pactados, el Banco o Caja de Ahorros puede, con unos procedimientos abreviados, vender en pública subasta el inmueble hipotecado para cobrar lo que se le debe, quedando el sobrante para otros acreedores o, en su defecto, para el deudor.

Al tener el Banco o Caja de Ahorros una garantía especialmente eficaz, como es la del inmueble hipotecado, puede otorgar el préstamo con un plazo más largo y un interés más ventajoso que en los créditos personales.

El inmueble, hasta que se procede a la venta en caso de impago, sigue siendo propiedad del deudor, que puede venderlo, alquilarlo o volverlo a hipotecar, aunque a veces el Banco limita estas posibilidades (sin que las pueda prohibir).

Esta no es la única forma de garantía posible. Con frecuencia, la entidad financiera exige que a la hipoteca se añada una fianza, que consiste en que una o varias personas avalan al deudor, obligándose a pagar si éste no lo hace.

A. Qué cantidad pedir de préstamo

Hay que tener en cuenta que el préstamo hipotecario comporta unos gastos importantes: fiscales (aproximadamente el 1% de lo que se pida), comisiones de apertura que cobra el Banco (que no suele ser inferior al 1% de lo que se pide como préstamo), gastos de Notario, Registro, gestión, tasación, estudio, seguro de incendio, seguro de vida en ocasiones, etc. Por tanto, hay que contar con ellos y no pedir justo lo que nos falte para pagar la casa porque en ese caso no tendremos suficiente para hacer frente a los gastos. Por otra parte, hay que saber que las entidades de crédito no suelen dar de préstamo más del 80% del valor de la vivienda, aunque hay excepciones. Los Bancos consideran, además, que las cuotas mensuales no deben superar el 35 ó 40% de los ingresos del que solicita el préstamo.

B. Obtener información de varias entidades de crédito

Dada la importancia de la operación, no se puede acudir sólo a nuestro Banco o Caja de toda la vida. Hay que comparar distintas ofertas, pues la información de la competencia puede servir para negociar incluso con nuestro Banco. Cuestiones básicas son el tipo de interés que se les aplique, el plazo de devolución, las

Ley de Protección de datos de carácter personal 15/1999 13 de Diciembre

comisiones que exija la entidad y las posibles obligaciones accesorias (domiciliación de cuentas y recibos, tipos de seguro que haya que formalizar, etc.) La información básica se consigue a través de un folleto informativo que las entidades deben de entregar, de forma gratuita, a cualquiera que lo solicite.

C. Solicitar el préstamo y obtener la oferta vinculante

Una vez solicitado el préstamo se pueden devengar determinados gastos como la tasación de la finca que se va a hipotecar, informe sobre la situación registral, etc..., que deben venir especificados en el folleto informativo.

La oferta vinculante es un documento escrito que debe contener todas las condiciones financieras del contrato. Son básicamente las condiciones que citábamos antes, previstas ya para el préstamo concreto que se ha solicitado. Aunque ya se haya incurrido en algún gasto, es el momento de examinar cuidadosamente todas las condiciones para ver si son interesantes, y el cuadro de amortización para comprobar si podemos o no hacer frente a los pagos.

La oferta vinculante tiene una duración mínima de diez días, plazo que el cliente tiene para examinarla y aceptarla o rechazarla.

A la hora de que nos concedan un préstamo, hay que tener en cuenta que el valor de la vivienda no es el único criterio para conceder el préstamo, sino que es básico, para el que presta, la solvencia y la capacidad de devolver el préstamo por el deudor.

Al Banco le interesa, sobre todo, que se devuelva el préstamo con normalidad, aunque con la hipoteca tiene la seguridad de que va a recuperar lo prestado.

D. Escritura pública ante el Notario

Una vez aceptada la oferta vinculante, se remite la documentación a un Notario para que prepare la escritura. Es muy importante que sepa que el cliente tiene derecho a elegir el Notario ante el que quiere otorgar la escritura, aunque en la documentación previa que reciba no se haga constar expresamente. Cualquier Notario tiene la obligación de asesorar de manera imparcial al que recibe el préstamo, pero éste tiene derecho, si lo desea, a elegir el Notario que él prefiera para otorgar la escritura, comunicándoselo al Banco o Caja de Ahorros.

El cliente también tiene derecho a examinar el proyecto de escritura en el despacho del Notario dentro de los tres días hábiles anteriores a la firma. Aunque es posible, e incluso recomendable, pedir asesoramiento al Notario antes de este momento, se ha establecido este plazo de tres días para que se pueda examinar el proyecto de escritura completo, en el que figuran ya todas las condiciones financieras y no financieras, y se pueda consultar al Notario cualquier duda.

El otorgamiento de la escritura no es sólo firmar ante el Notario. El prestatario deudor puede pedir que se le deje leer la escritura y el Notario leerá y explicará el contenido del préstamo hipotecario. El contrato, que redacta el Banco, suele ser largo, pero es importante prestar la máxima atención, y hacer todas las preguntas que se deseen.

Es el último momento para aclarar todas las dudas que se puedan tener antes de firmar, momento en el que ya no se puede volver atrás. Hemos visto que se debe examinar el folleto informativo, la oferta vinculante, e

incluso la escritura antes de la firma, pero también en este último momento se puede obtener el asesoramiento del Notario sobre cualquier cuestión dudosa.

No es lo más aconsejable tratar de negociar las condiciones con el Banco en este momento. Normalmente los representantes del Banco que van a firmar no tiene autoridad para cambiar el contenido del préstamo hipotecario en el momento de la firma. No quiere ello decir que no sea posible modificar en este momento alguna cláusula, o pedir las aclaraciones que se deseen, pero es más eficaz acudir previamente a la firma, a la notaría o la entidad, y definir completamente el negocio.

Quién firma: el apoderado o apoderados del Banco, el/los que reciben el préstamo, el/los dueños del inmueble que se hipoteca. Normalmente son la misma persona el propietario y quien recibe el préstamo, pero no es necesario que sea así. Es posible que una persona reciba el préstamo y que sea otra -normalmente un familiar cercano- el que dé en garantía un inmueble que le pertenece.

A veces el Banco puede exigir que, además de la garantía de la vivienda, otra persona distinta de la que recibe el préstamo preste fianza. Es necesario tener mucho cuidado con estas fianzas pues convierten al que las da en otro deudor, al que en cualquier momento le pueden pedir que devuelva el préstamo, igual que lo recibió, sin necesidad siquiera de demostrar que el deudor no tiene bienes.

E. Inscripción del préstamo

Para que la hipoteca produzca efectos, es necesario que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Previamente se deberá liquidar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Este impuesto varía en cada CCAA según las circunstancias, y suele oscilar entre el 0,5 y el 1%.

A veces sólo después de que se inscriba la escritura en el Registro de la Propiedad se puede disponer del dinero prestado. Otras, en cambio, el Banco o Caja entrega el importe del préstamo en el momento de la firma de la escritura.

F. Cancelación

Es una operación posterior al préstamo, el último acto una vez que se haya pagado totalmente aquél. Cuando el préstamo se abona totalmente, la hipoteca, que es la garantía de que ese préstamo se va a pagar, deja de tener sentido y queda ineficaz, pero es necesario un acto formal para hacer constar esa extinción en el Registro, que es la llamada cancelación. Es necesario, por tanto, una escritura pública ante Notario, la de cancelación de hipoteca, cuyos gastos se suelen prever en la escritura de constitución de hipoteca, que serán de cuenta del deudor, es decir, del que pidió la hipoteca. En esta escritura no hace falta que intervenga el deudor, sino que la otorgan los representantes del Banco o Caja de Ahorros. Una vez firmada, se lleva al Registro, donde se inscribe, quedando el inmueble completamente "limpio" de la hipoteca.

La cancelación de hipoteca se encuentra exenta de impuestos.

A. Interés

Es el precio que se paga por el préstamo. A la entidad no se le devuelve lo que se prestó, sino esa cantidad y además un porcentaje sobre lo que se debe en cada momento. Ese porcentaje es el interés, y es el beneficio principal de la entidad por prestar dinero.

Ley de Protección de datos de carácter personal 15/1999 13 de Diciembre

El interés puede ser fijo si se pacta que no variará durante toda la duración del préstamo.

Como el llamado "precio del dinero", o interés, varía en el mercado, en la actualidad es muy frecuente que el interés de la hipoteca sea variable. Si éste es el caso, conviene examinar la evolución del tipo de referencia que haya elegido el Banco y el valor actual del mismo. No hay que olvidarse de sumar al tipo de referencia un diferencial que suele establecer el Banco (esta información vendrá en el folleto informativo).

Es también muy habitual que en los préstamos a interés variable se establezca un plazo inicial (el primer año o los primeros seis meses) en que el interés es fijo. Tenga en cuenta en este caso que, casi siempre, ese interés del primer año es menor que el que resultaría de aplicar el interés variable que se va a aplicar después, de modo que las primeras cuotas -del periodo de interés fijo- serían inferiores a las posteriores.

Para comparar las diversas ofertas es especialmente importante fijarse en el TAE, que es el tipo que efectivamente se paga teniendo en cuenta las comisiones que cobra el Banco o Caja de Ahorros, y la forma y tiempo en que se hacen los pagos (por meses, por trimestres, anticipados o no: estas diversas opciones hacen que varíe el tipo que efectivamente se está pagando). El TAE es, podríamos decir, el interés "real" de un préstamo, sumando no únicamente el interés nominal, sino otros gastos, y teniendo en cuenta cómo se va devolver. Un consejo es que, para comparar costes de préstamo, más que en el interés nominal, se fije en el TAE: si, analizando dos préstamos, uno de ellos tiene un TAE superior al otro, será más caro, aunque su interés nominal sea inferior.

Si quiere saber el tipo actual de las principales referencias para préstamos hipotecarios acceda a <http://www.bde.es/noticias/divisas/tipos1.htm>

B. Forma en que se devuelve el préstamo

* Plazo total: Número de años en que cual se va a devolver el préstamo. Cuanto mayor sea el plazo, más intereses se pagan y, por tanto, más se paga en conjunto.

* Periodicidad de las cuotas: suele ser mensual en casi todos los casos.

* Importe de las cuotas: es lo fundamental para saber si se va a poder hacer frente al préstamo.

Si el interés es fijo, normalmente las cuotas serán iguales durante todo el préstamo (aunque pueden variar en diversos años). En todo caso los préstamos a interés fijo tienen la ventaja de que se puede saber desde el principio la cantidad exacta que se va a pagar cada mes, aunque en este tipo de préstamos el interés, por regla general, es superior al variable.

Si el interés es variable: también por regla general hay una fase de interés fijo (6 meses o 1 año usualmente), y una segunda fase de interés variable. En ésta se fija un tipo de interés referencial (Euribor, Deuda Pública IRPH, etc.), al que se le suma algún punto. Con él, resulta una cuota a pagar. Cada cierto tiempo, un año por ejemplo, se vuelve a aplicar ese tipo de interés, y, si ha subido o bajado desde la vez anterior, resultará una nueva cuota para el periodo siguiente.

* Posibilidad de amortizar anticipadamente: Es posible adelantar cantidades del préstamo, bien para reducirlo, bien para pagarlo completamente antes del plazo pactado. Cada una de las entidades establece condiciones a esta posibilidad. Es importante tener en cuenta varios factores:

- Las comisiones que cobra la entidad, por cancelación parcial o total, sobre todo en caso de interés fijo, porque la comisión suele ser más alta.

- Si existen límites mínimos o máximos de cancelación

Ley de Protección de datos de carácter personal 15/1999 13 de Diciembre

- Y si permiten, en caso de adelanto parcial, optar entre reducir el número de años del préstamo, o reducir la cuota periódica, o bien solamente admiten una de las dos posibilidades.

C. Comisiones

Son cantidades que cobra o puede cobrar la entidad por diversos conceptos. Entre las comisiones más importantes figuran:

- Apertura: influye de manera notable sobre el coste real del préstamo. Se incluye para calcular el TAE. Es un porcentaje que la entidad cobra al inicio del préstamo, por una sola vez.
- Amortización anticipada, ya tratada en el punto B.
- Subrogación: se cobra en el caso de que el inmueble hipotecado se transmita, usualmente por venta, y es abonada por el comprador, que, al subrogarse en la hipoteca, es nuevo deudor.
- Modificación de condiciones o garantías: Prevista para el caso de que modifique alguna de las condiciones pactadas inicialmente, en especial el plazo o el tipo de interés. Vea Novación y subrogación de préstamos.
- Cambio de entidad acreedora: prevista para el caso de que el deudor, durante la vida del préstamo, decida llevárselo a otra entidad que le ofrezca mejores condiciones. La entidad que lo pierde, cobra esta comisión. Vea igualmente Novación y subrogación de préstamos.

D. Otras obligaciones del prestatario

Como se suele decir habitualmente, lo que tiene que hacer el deudor es pagar las cuotas, pero hay algunas obligaciones accesorias que también debe de cumplir. Hay que formalizar un seguro sobre el inmueble hipotecado, habitualmente de daños e incendios, aunque a veces los Bancos o Cajas exigen también el seguro de vida. Y lógicamente la obligación es abonar la prima anual del seguro. En caso de que se pretenda enajenar o arrendar lo hipotecado, suele pactarse alguna limitación. Y hay un compromiso explícito de estar al día en todos los impuestos, contribuciones y cuotas que el inmueble tenga que pagar.

He aquí una relación orientativa de los gastos totales que pagará la persona que solicite el préstamo:

a) Previos al otorgamiento de la escritura pública

La entidad financiera efectuará una tasación del o los inmuebles que se pretenden hipotecar, a cargo de una sociedad especializada. Igualmente, solicitará información al Registro de la Propiedad para comprobar que no existen cargas que afecten a aquél e impidan la operación -básicamente otras hipotecas o embargos-. Los gastos de estos trámites han de ser abonados, si se han efectuado, aunque finalmente no se llegue a conceder el préstamo. Todo ello tiene que venir detallado en el folleto informativo.

b) Gastos que se pagan cuando se firma la escritura pública

- Comisión de apertura: lo normal es que oscile entre el 1 y el 2% de la cantidad que se presta. La entidad la deduce directamente del dinero que entrega al prestatario. - Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: su cuantía es el resultado de aplicar el 0,5% a la cantidad total garantizada (atención, no al préstamo, sino a todo lo garantizado, que es préstamo, intereses y costas, y que, como orientación, suele ser cercano al doble de la cantidad solicitada).

- Notario: la escritura pública. La factura depende de lo solicitado, y está fijada en los aranceles aprobados por Real Decreto.

Ley de Protección de datos de carácter personal 15/1999 13 de Diciembre

- Registro de la Propiedad: la inscripción de la hipoteca. Igual que con los Notarios, la factura depende de lo solicitado, y los aranceles están aprobados por Real Decreto.
- Gestión de las escrituras: la escritura, una vez firmada, se presenta en las oficinas de Hacienda para liquidar el impuesto, y después se presenta en el Registro de la Propiedad. La tramitación, normalmente, la va a realizar un gestor elegido por el Banco, ya que, en otro caso el Banco no entrega el dinero hasta que se obtenga la inscripción, lo que puede demorarse hasta dos meses. Conviene enterarse de cuánto se va a cobrar por esa gestión, pues las tarifas pueden variar mucho. El cliente no debe admitir que se le imponga por el Banco una gestoría que preste un servicio anormalmente caro.

Es importante tener en cuenta, a la hora de hacer los cálculos, que estos son los gastos del préstamo hipotecario. Si éste va precedido de una compraventa previa, se devengarán otros gastos. Vea Compra de vivienda.

Condiciones Habituales a cumplir para optar a un Préstamo Hipotecario.

Si decide contratar nuestros servicios de intermediación a través de las entidades de crédito bancarias habituales con las que trabajamos a nivel nacional, adelante, estamos a su servicio incondicional para realizar todo lo que este de nuestra mano y poder tramitar su solicitud con éxito, en el menor tiempo posible. Es por ello que le **informamos de los parámetros mas habituales que nos marcan todas las entidades de crédito tanto bancarias como cajas de ahorro.**

Si su perfil supera los ratios permitidos por las entidades bancarias, no nos aceptaran la operación.

Titular/es Hipotecarios. / Avalistas.

Porcentaje de endeudamiento máximo permitido **35%**, sobre los Ingresos netos mensuales. En caso de grandes ingresos mensuales nos permiten un ratio de endeudamiento máximo hasta el **40% sobre los ingresos netos mensuales, incluido en estos porcentajes la nueva cuota a pagar.**

Los plazos habituales de amortización varían de **5 a 30 años**, ampliando en raras ocasiones y alguna entidad en concreto hasta **40 años el plazo máximo de amortización del crédito o préstamo Hipotecario.** Dependiendo de la edad del solicitante.

Disponer de una **vida laboral continuada** y fuera de sectores que las entidades bancarias entienden de alto riesgo como pueden ser la construcción o el transporte. La misma seguridad les ofrece los contratos eventuales o de fin de obra.

No estar incluido en ningún listado de morosidad, es vital para optar al crédito bancario, en el caso de estarlo pónganse en contacto con nosotros y le informaremos rápidamente del importe y la empresa que le reclama la deuda, en el caso de haber liquidado su deuda en Asnef, pero aún continua incluido pónganse igualmente en contacto con nosotros y en un **plazo máximo de 10 días desde que enviamos la documentación que nos solicitan le podemos garantizar que quedara borrado de cualquier rastro del Asnef, y entonces será el momento de tramitar su solicitud.**

Disponer de una buena vida crediticia es otro apunte que van a tener en cuenta las entidades bancarias, a la hora de solicitar un préstamo bancario debemos de haber hecho cura de un periodo no inferior a seis meses de buenos apuntes bancarios en los **extractos**, sin tener **descubiertos ni recibos de primer nivel devueltos.**

Con todos estos requisitos podemos ir a solicitar un préstamo hipotecario, el cual hay que reconocer que es el que mejores condiciones tanto en % de interés aplicable sobre el capital prestado, como en los plazos de amortización nos ofrece, ante cualquier otro medio que podamos ofrecerle de financiación. Debemos tener en cuenta que el máximo que nos ofrecen sobre la garantía es un 80%del valor del inmueble.

Aunque esto ya es una opinión mía, **como prestamista particular que soy**, y encantado estoy de serlo, es que poco se mojan los pies para coger peces, y cuando digo esto me refiero a los bancos y cajas, que bajo la cautela de papa central les ofrece dinero a una cuarta parte de lo que lo prestan, y dando la sensación de que los deberes ya los hicieron en años anteriores, hoy endurecen de forma insólita las condiciones para acceder al crédito, cuando estas mismas entidades ofrecían como si no hubiese que devolver el dinero a personas y empresas que cuando realmente les ha hecho falta, han tenido que cerrar, despidiendo a sus equipos por falta del apoyo financiero que les ofrecieron unas entidades, que hoy parece ser no están por la labor, de hacer su trabajo.

Autor: D. Montes Membrives, Director de Aracat Crédito Real®.