

Guía Básica sobre Préstamos Hipotecarios para la Compra de Vivienda



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE SANIDAD
Y POLÍTICA SOCIAL



NIPO: 843-09-001-3
Edita: Instituto Nacional del Consumo
Príncipe de Vergara, 54
28071 MADRID

ÍNDICE

<u>INTRODUCCIÓN</u>	9
<u>CONTRATACIÓN</u>	13 - 20
<u>RENEGOCIACIÓN</u>	23- 27
<u>EN CASO DE DUDA</u>	31

1

INTRODUCCIÓN



La compra de una vivienda es, seguramente, la operación económica más importante que realiza el consumidor medio a lo largo de su vida. Lo normal, además, es que para afrontar la compra de este bien, necesite recurrir a un préstamo hipotecario.

Existe una amplia legislación que trata de garantizar la adecuada información y protección de quienes tienen que acudir a una entidad de crédito en busca de un préstamo hipotecario, de manera que puedan comparar claramente las ofertas existentes en el mercado financiero y elegir la más conveniente o, incluso, cambiar el préstamo ya concertado o las condiciones del mismo.

Esta guía contiene aquellos aspectos elementales que consideramos de interés para quien quiera contratar un préstamo hipotecario o mejorar las condiciones del que ya ha contratado.

2

CONTRATACIÓN

CONTRATACIÓN

2

Información previa a la contratación de un préstamo hipotecario para compra de vivienda.

Las entidades de crédito están obligadas a informar, mediante un folleto gratuito, a toda persona física que solicite un préstamo hipotecario sobre una vivienda.

El folleto ha de contener, con carácter orientativo, las condiciones financieras del préstamo hipotecario, las comisiones aplicables y los gastos que usted debe asumir, incluso aunque el préstamo no llegue a firmarse (tasación, comprobación registral, etc.). También se debe hacer constar expresamente en el mismo, el derecho que asiste al prestatario para designar, de mutuo acuerdo con la parte prestamista, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble objeto de la hipoteca (cualquier informe no caducado de una tasadora homologada deberá ser admitido por la entidad de crédito), la que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación, así como la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad prestamista exija para la formalización del préstamo.



Por último, deben figurar en el folleto, las características del instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés que la entidad ofrezca a sus clientes.

2

Si tras esta información previa, usted decide solicitar un préstamo hipotecario...

La entidad de crédito realizará un estudio sobre su solvencia y capacidad para afrontar las obligaciones de pago, así como la tasación del valor del inmueble que se va a hipotecar. Si la entidad de crédito decide otorgar el préstamo, vendrá obligada a efectuar una oferta vinculante; si no, deberá notificar la denegación.

En el primer caso, dicha oferta se formulará por escrito y será firmada por el representante de la citada entidad. Tendrá un plazo de validez no inferior a 10 días hábiles desde su fecha de entrega y el siguiente contenido mínimo necesario:

1. Capital del préstamo.

- Importe y forma de entrega del mismo.

2. Amortización.

- Fechas del primer y del último pago de amortización, número, periodicidad y cuantía de las cuotas, cuando estuvieran fijadas de antemano.
- Equivalencia de las cuotas en Euros cuando el préstamo sea en divisas.
- Condiciones de reembolso anticipado.



2

3. Intereses ordinarios.

- Tipo de interés nominal anual, especificándose si es fijo durante toda la vida del préstamo, o si tendrá carácter variable durante la totalidad, o parte, de la vida del préstamo.

Si el tipo de interés fuera fijo durante toda la vida del préstamo, se establecerá ya en esta cláusula, expresado en tanto por ciento nominal anual.

Si el tipo de interés pudiera variar en algún período, se especificará con claridad el comienzo de dicho período

En los préstamos a tipo de interés variable, hay un plazo inicial –que ha de constar en la oferta y en la escritura–, en el que el tipo de interés es fijo. Este tipo será luego objeto de revisión, con la periodicidad y en las fechas que se hayan pactado. En esta revisión, el tipo de interés subirá o bajará, en función de la evolución de un índice de referencia (el más habitual es el EURIBOR).

Es frecuente que el tipo de interés pactado sea el resultado de sumar, al índice de referencia, una cifra constante, que se expresa en puntos o fracciones de punto y que es conocido como diferencial. (Ej. EURIBOR + 0.75)

Cada entidad financiera puede establecer en su oferta el índice de referencia, diferencial y límites que considere oportunos ofrecer a sus clientes.



2

Es importante prestar atención a esto, porque si hay limitación en el tipo de interés a la baja, usted no podrá beneficiarse de los descensos del índice de referencia que rebasen el porcentaje establecido.

- Fecha de inicio del devengo de intereses, su periodicidad y forma de liquidación ordinaria.
 - El número de días que se considera que tiene el año, cuando sea necesario transformar el tipo de interés nominal anual en un tipo diario, para el cálculo de los intereses devengados en períodos inferiores a un año.
4. Comisiones, en su caso, y gastos a cargo del prestatario.
- De apertura. Se devengará por una sola vez, e incluirá obligatoriamente cualquier gasto de estudio, de concesión o de tramitación del préstamo hipotecario, así como otros inherentes a su concesión. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.
 - De reembolso anticipado (también denominada de amortización o cancelación anticipada).

Las comisiones de reembolso anticipado total o parcial se encuentran limitadas en el caso de los préstamos a



2

tipo de interés variable. La regla general es que la comisión máxima será el 1% del capital que se amortiza.

Si el préstamo hipotecario a interés variable original se firmó con posterioridad a 27.03.2003, y la cancelación total anticipada se hace a consecuencia de una subrogación, la comisión máxima será el 0,5% del capital pendiente de amortizar.

En los préstamos hipotecarios formalizados a partir del 9.12.2007 no se cobran comisiones por amortización anticipada total o parcial, pero sí una compensación por desistimiento del 0,5% durante los cinco primeros años de vida del préstamo y del 0,25% en los siguientes; así como una compensación por riesgo de tipo de interés, pero sólo si hay una pérdida de capital para la entidad de crédito y si el préstamo es a tipo de interés fijo o, siendo variable, si la duración pactada de revisión de tipos de interés es superior a doce meses.

- Aquellas comisiones que, habiendo sido debidamente comunicadas al Banco de España, respondan a la prestación de un servicio específico de la entidad distinto a la mera administración ordinaria del préstamo.
5. Gastos repercutibles: entre otros, pueden incluirse los siguientes gastos:
- Tasación del inmueble.

2

- Aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca.
 - Impuestos.
 - Gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de Impuestos.
 - Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños del mismo.
 - Los del seguro de vida del prestatario cuando fueran aplicables.
 - Los gastos procesales o de otra naturaleza derivados del incumplimiento por el prestatario de su obligación de pago.
 - Cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio, relacionado con el préstamo que no sea inherente a la actividad de la entidad de crédito dirigida a la concesión o administración del préstamo.
- 6. Intereses de demora.** Esta cláusula especificará:
- El tipo de interés expresado en un tanto por ciento anual o añadiendo un margen al tipo de interés de referencia.
 - La base sobre la que se aplicará el interés de demora y su forma de liquidación.

2

7. Instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés:

Estos instrumentos tienen un coste que el cliente debe conocer y valorar. Una vez suscritos la posibilidad de cancelar puede tener unos costes que no se pueden determinar con antelación.

Si se acepta la oferta de la entidad de crédito...

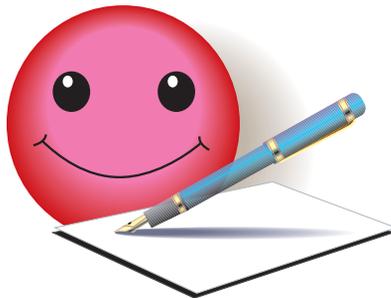
El consumidor tiene derecho a examinar el proyecto de escritura pública de préstamo hipotecario en el despacho del Notario, al menos, durante los tres días hábiles anteriores a su otorgamiento.



2

La escritura pública en que se formalice el préstamo hipotecario ha de contener, como mínimo, las cláusulas señaladas en la oferta vinculante. El Notario debe comprobar si existen discrepancias entre las condiciones financieras de la oferta vinculante. El notario debe comprobar si existen discrepancias entre las condiciones financieras de la oferta vinculante del préstamo y las cláusulas financieras del documento contractual, advirtiéndolo al prestatario de las diferencias que, en su caso, hubiera constatado y de su derecho a desistir de la operación.

El notario actuante no tiene que ser necesariamente el que habitualmente trabaje con la entidad a la que usted solicite el préstamo hipotecario, sino que puede ser elegido libremente por usted.



3

RENEGOCIACIÓN

RENEGOCIACIÓN

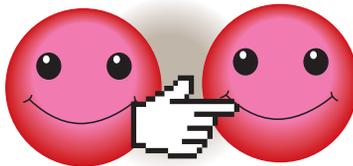
3

Renegociación de préstamos hipotecarios: subrogación o novación de un préstamo hipotecario ya concertado

Si usted concertó un préstamo hipotecario, cualquiera que sea su cuantía, a un interés superior a los actuales del mercado y desea modificarlo, la Ley le ofrece dos posibilidades: la subrogación y la novación modificativa.

La subrogación del préstamo hipotecario permite cambiar de entidad de crédito con la que se contrató el préstamo, por otra que le ofrezca mejores condiciones financieras del tipo de interés.

La novación modificativa permite la renegociación del préstamo o crédito con la misma entidad crediticia con la que usted lo ha contratado, para mejorar las condiciones del tipo de interés y, en su caso, modificar el plazo u otros elementos del préstamo (ampliar o reducir el capital, el método o sistema de amortización, las garantías personales, etc).



3

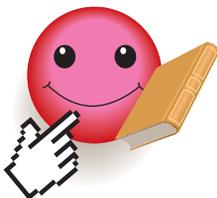
¿Quién puede subrogar su hipoteca con otra entidad financiera?

Quien haya contratado un préstamo hipotecario con una entidad de crédito, sea de interés fijo o variable, cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque no conste en el mismo la posibilidad de amortización anticipada.

¿Qué se puede negociar?

Mediante la subrogación o la novación podemos modificar las condiciones del tipo de interés e, incluso, el plazo del préstamo, ampliándolo o reduciéndolo. Las posibles modificaciones del tipo de interés incluyen:

- Modificar el índice de referencia o el diferencial aplicable, o suprimir los límites a la variación del tipo de interés.
- Pasar de interés fijo a variable y viceversa.



3

Antes de tomar una decisión...

Intente renegociar las condiciones del préstamo hipotecario, en primer lugar, con la entidad con quien lo tiene contratado. Puede que le ofrezca un acuerdo interesante para usted.

Si no obtiene una respuesta satisfactoria, acuda a varias entidades y compare las condiciones de su actual préstamo con las que esas otras pueden ofrecerle.

Si decide acogerse a la Ley de Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios...

La nueva entidad crediticia, si desea subrogarse, ha de hacerle una oferta vinculante que usted debe aceptar. Esta aceptación significa que usted autoriza, a esta nueva entidad, para que notifique a aquella con la que usted tiene actualmente contratado el préstamo, el cambio de entidad acreedora y le requiera la entrega, en el plazo máximo de siete días naturales, de una certificación donde conste el importe de lo que usted deberá pagar en concepto de capital pendiente, intereses y comisión por cancelación anticipada o compensaciones por desistimiento y riesgo de tipo de interés.

Una vez entregada la certificación, la entidad acreedora con la que tiene vigente el préstamo tiene derecho, en el plazo de los quince días naturales posteriores, a igua-

3

lar o mejorar las condiciones ofertadas por la nueva entidad. Si lo hace, debe enviarle por escrito una oferta vinculante con estas condiciones iguales o mejores. Si no lo hiciera, el procedimiento de la subrogación seguirá adelante.

Finalmente, se le citará para elevar a escritura pública (ante notario) las nuevas condiciones pactadas, aunque la novación también puede formalizarse mediante documento privado.

¿Qué coste conlleva esta operación?

- La entidad con la que Vd. mantenía el préstamo podrá cobrarle comisiones por la cancelación anticipada del mismo.

Si el préstamo hipotecario era a tipo de interés variable, existen los límites del 1 por 100 o del 0'5%, en función de la fecha de formalización del préstamo –anterior o posterior a 27.3.2003–, aunque al contratar el préstamo se hubiese pactado una cuantía mayor.

Si la cuantía de la comisión que se pactó es inferior a los límites legales, solo podrán cobrarle la pactada.

Si no se fijó comisión por este concepto, la entidad financiera no puede cobrarle ninguna, ni por la cancelación del préstamo, ni por la subrogación de otra entidad.

3

Si el préstamo es posterior al 9.12.2007, no podrán cobrarle comisiones por cancelación anticipada, pero sí compensaciones por desistimiento y por riesgo de tipo de interés.

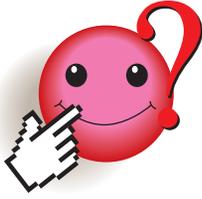
En las novaciones modificativas que tengan por objeto la ampliación del plazo del préstamo, la entidad bancaria no podrá cobrarle una comisión superior al 0,1 % del capital pendiente de amortizar. Si la novación tiene otro contenido diferente, podrán aplicarle la comisión que se pacte al respecto, que no podrá superar el porcentaje que figura en las tarifas de comisiones de la entidad de crédito que están accesibles desde la página web del Banco de España: http://www.bde.es/webbde/es/secciones/servicio/tarifas_comisiones/comisiones.html

- Las escrituras de novación que sólo modifiquen el tipo de interés y el plazo del préstamo, así como las de subrogación por cambio de entidad acreedora, están exentas del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.
- Los gastos registrales y notariales se reducen notablemente al existir determinadas bonificaciones en la Ley de subrogación.

4

EN CASO DE DUDA

EN CASO DE DUDA



4

En caso de duda...

Ante cualquier cuestión que se le plantee sobre las características específicas de un préstamo hipotecario, no dude en solicitar más información y asesoramiento a su entidad de crédito. Además, si lo considera necesario, puede solicitar información al Servicio de Atención al Cliente con el que cuentan todas las entidades de crédito.

También puede dirigirse al Banco de España, bien visitando su página web, donde encontrará información de carácter general en el Portal del Cliente bancario; bien acudiendo a su Servicio de Reclamaciones, al que puede acceder telefónicamente (Tel. 901 54 54 00) en horario de 8.30 a 17.30 horas y de lunes a viernes, por correo, o a través de la Oficina Virtual de Reclamaciones: http://www.bde.es/servicio/reclama/oficina_virtual.htm.

Asimismo puede encontrar asesoramiento en los servicios de Consumo de las Comunidades Autónomas y en las Asociaciones de Consumidores y Usuarios. Podrá obtener sus direcciones y datos de contacto en la página web del Instituto Nacional del Consumo: www.consumo-inc.es.

INSTITUTO NACIONAL DEL CONSUMO
Príncipe de Vergara, 54
www.consumo-inc.es

Edición diciembre 2009