



**CONSUMIDORES EN ACCIÓN**

**Estudio de Mercado préstamos hipotecarios**

## Índice

Objetivos	3
Desarrollo	4
Aspectos a tener en cuenta	6
Reglas Generales	14
Novedades	16
Valoraciones	17
Conclusiones	19
Diccionario hipotecario	24
Contacto	28

## Objetivos

1. Estudiar las hipotecas de los diversos bancos y cajas de ahorro en la provincia de Málaga.
2. Conocer las mejores condiciones de contratación y los mejores productos hipotecarios.
3. Informar y aconsejar a la población sobre todos los aspectos a tener en cuenta antes de contratar una hipoteca.
4. Dotar a los ciudadanos de una cultura financiera básica en relación con los préstamos hipotecarios.
5. Seleccionar las mejores hipotecas en el momento estudiado, noviembre 2007.

## Desarrollo y Fuentes

FACUA Málaga ha realizado un estudio de mercado sobre hipotecas en el que se ha tomado como muestra un número total de 31 entidades bancarias de las cuales:

- Ocho son bancos: Banco Pastor, Banco Popular, Banco Sabadell, Banco Santander, Banesto, Bankinter, Barclays, Deutsche Bank.
- Ocho son cajas de ahorros: Caja de Ahorros Mediterránea (CAM), Caja Castilla La Mancha (CCM), Caixa Galicia, Caja Madrid, Cajamar, Caja Sur, Ibercaja, Unicaja.
- Ocho entidades on-line: Activo Bank, Banco del Deporte, Banco Pastor-e, Caixa Galicia-on, ibanesto, Ing Direct.

Las siete entidades restantes (BBVA, Bancaja, Banco Popular-e.com, CajAstur, Caja Duero, Caja Granada, La Caixa) han desestimado participar en el estudio.

La toma de información se ha realizado entre los meses de octubre y noviembre de 2007 y se ha hecho en varios sentidos:

- Consulta de información en las páginas Web de las diferentes entidades.
- Análisis preliminar de dicha información.
- Toma de contacto a través de carta con cada una de las entidades para darles a conocer el estudio y sus objetivos.
- Entrevista personal con los gestores hipotecarios y directivos de las oficinas principales de cada entidad en Málaga.
- Confirmación y análisis pormenorizado de cada uno de los productos de cada entidad en dichas oficinas principales.
- Contacto vía telefónica y a través de e-mail con los departamentos de comunicación de aquellas entidades cuya organización así lo requería. Confirmación de todos los datos vía e-mail.

- Análisis detallado de cada producto y discriminación atendiendo a sus características y orientada en la búsqueda del mejor producto (no por ello el más complejo).
- Informatización de todos los datos para la obtención de un cuadro comparativo de hipotecas.
- Resolución y presentación del orden de entidades y productos más ventajosos y más transparentes con objeto de transmitir al consumidor una información clara y concisa sobre las hipotecas que se están realizando en la actualidad.
- Elaboración de un Dossier Hipotecario en el cual constan de distintos apartados de interés:
  1. Aspectos a tener en cuenta al contratar su hipoteca.
  2. Reglas generales para encontrar la mejor hipoteca.
  3. Diccionario hipotecario.
  4. Novedades de la próxima regulación del mercado hipotecario.
  5. Conclusiones del estudio.

Fuentes consultadas: los bancos y cajas de ahorro estudiados, Ley 2/1994 de 30 de marzo, Ley 36/2003 de 11 de noviembre, Banco de España (página web y teléfono).

## Aspectos a tener en cuenta al contratar su hipoteca

En la actualidad, los productos hipotecarios ofrecen multitud de posibilidades como ampliación en los plazos de amortización hasta 50 años, carencia de capital, aplazamiento de cuotas, cuotas blindadas.

Vamos a ver algunas de estas opciones, sus ventajas y los inconvenientes que pueden presentar:

➤ **Plazos de amortización superiores a 50 años:**

Estas hipotecas tienen la ventaja de que las cuotas pueden abarataarse hasta un 15% respecto de las cuotas que corresponderían por ejemplo en caso de una hipoteca a un plazo de 30 años.

El inconveniente es que se acaban pagando innecesariamente intereses muy elevados a lo largo de toda la vida del préstamo.

➤ **Carencia de capital:**

Período dentro de la vida de un préstamo durante el cual se abonan únicamente intereses y nada de capital, con lo que ofrece la ventaja de pagar cuotas más cómodas los primeros años.

Por el contrario, su inconveniente radica en que cuando acaba el período de carencia la cuota mensual puede encarecerse en torno al 30% más, a lo que hay que añadir las fluctuaciones en el tiempo del IRO (Índice de referencia oficial: Euríbor, IRPH, CECA...).

➤ **Cuota aplazada:**

La ventaja que supone es que las cuotas mensuales están compuestas sólo por intereses, abonándose el capital al vencimiento del préstamo, lo cual supone cuotas ente un 30% y un 50% más reducidas que en la hipoteca tradicional donde las cuotas se componen de capital más intereses.

El inconveniente se encuentra en que se requiere una previsión y capacidad de ahorro importante pues la deuda pendiente será muy elevada al vencimiento.

➤ **Cuota creciente:**

La ventaja reside en pagar cuotas más asequibles a comienzo del préstamo, estas cuotas van aumentando considerablemente a lo largo de los años.

El inconveniente es que ese incremento se sitúa en torno al 1% - 2% anual, a lo que deben añadirse las subidas que anualmente vaya registrando el Euríbor (u otro índice de referencia elegido). Esto supondría llegar a pagar unos 200 euros mensuales más que el año anterior.

➤ **Cuota blindada o fija:**

Su particularidad está en pagar la misma cuota durante toda la vida del préstamo. En cada revisión anual la entidad hará frente a las subidas del IRO (Euríbor,...) aumentando el plazo de amortización del préstamo. Para ello los Bancos suelen imponer, en sus préstamos, un plazo de amortización inicial de unos 25 años de forma que puedan ir aumentando ese plazo a lo largo de la vida de la hipoteca hasta llegar a situarlo en 40 años máximo (según el banco).

➤ **Hipoteca a más del 100% del Valor de Tasación (Revolving):**

Estas hipotecas ofrecen la ventaja de permitir hacer frente a otro tipo de gastos, distintos de la hipoteca en sí, pagando el precio del préstamo hipotecario en lugar del interés que pagaríamos por un préstamo al consumo que es siempre superior.

El gran inconveniente es que el cliente puede llegar a un nivel de endeudamiento muy elevado, llegando incluso a poner en riesgo su vivienda en caso de impago, puesto que la garantía del préstamo es siempre la vivienda. A esto se añade que el diferencial que se aplica al Euríbor suele ser muy elevado.

➤ **Hipoteca abierta:**

Se trata de un crédito hipotecario que permite volver a disponer de los importes amortizados o aún no dispuestos, para cualquier finalidad futura: reforma del hogar, compra de coche, etc. y en el que cada disposición tiene su propio plazo de amortización.

Ante este tipo de facilidades al contratar una hipoteca deberíamos actuar con prudencia para no entrar en un círculo vicioso de endeudamiento.

➤ **Hipoteca Puente o cambio de casa:**

Producto financiero que ofrecen algunos bancos y cajas de ahorro que se concede como una financiación temporal, generalmente entre uno y dos años. Este plazo le permite adquirir la nueva casa vendiendo con tranquilidad la anterior y pagando una única cuota.

El inconveniente de este tipo de hipoteca surge cuando no conseguimos vender la vivienda en el período de carencia que ofrece la entidad y nos encontramos con dos hipotecas y una posible carga adicional de intereses acumulados en dicho período de carencia.

➤ **Hipoteca Multidivisa:**

Se trata de un préstamo suscrito en monedas extranjeras en cuyos países existen unos tipos de interés más bajos (Japón, Suiza...). Las divisas con las que habitualmente opera esta modalidad de préstamos son el Yen japonés, el Franco suizo, la Libra esterlina, el Dólar USA y el Euro.



El principal inconveniente radica en que, además de las fluctuaciones de los tipos de interés, estas operaciones están afectadas por el riesgo del tipo de cambio de la divisa. Además obliga a un cambio de moneda mensual lo que comporta una serie de gastos. Por lo tanto éste sería un producto para expertos que sigan diariamente el mercado de divisas y lo conozcan.

➤ **Préstamos a tipo de interés fijo:**

Las hipotecas a tipo fijo tienen la ventaja de conocer desde el inicio de la operación el tipo de interés que vamos a pagar y con ello el importe exacto de las cuotas a lo largo de toda la vida del préstamo.

En el otro extremo, su inconveniente es el elevado tipo de interés que vamos a soportar así como comisiones muy altas por amortización y cancelación del préstamo. En la actualidad los Bancos no recomiendan los préstamos a tipo fijo.

➤ **Reunificación de deudas:**

Fórmula que consiste en ampliar el préstamo hipotecario existente, o bien concertar uno nuevo, con el fin de devolver anticipadamente los saldos pendientes del resto de préstamos (personales, procedentes del uso de tarjetas de crédito etc). De esta forma se pasa a pagar una sola cuota que reunifica a todas las demás en lugar de pagar varias como anteriormente.

➤ **Ampliación de la hipoteca:**

Esta operación permite al titular de un préstamo ampliar el plazo de su hipoteca para afrontar de forma más cómoda el abono de la cuota. El usuario sólo tiene que solicitar a su entidad financiera una novación o cambio en las condiciones inicialmente pactadas. El banco suele cobrar un pequeño porcentaje al usuario por realizar la operación; esta comisión no podrá superar el 0,1% del capital pendiente de amortizar (no del capital prestado al inicio del préstamo).

La ventaja es que al prolongar el período de la vida del préstamo la cuantía de las cuotas mensuales se reduce, el

inconveniente es que al prolongar el plazo de amortización del préstamo estaremos pagando más intereses.

A modo de ejemplo, según afirma la Asociación Hipotecaria Española, la ampliación del plazo de una hipoteca de 30 a 40 años reduce entre un 10% y un 15% la cuota mensual pero aumenta los intereses totales que pagaría el titular entre un 38% y un 41%.

➤ **Subrogación:**

Consiste en cambiar la hipoteca de una entidad a otra (subrogación acreedora) cuando no se consigue la mejora de las condiciones con su propia entidad. En la escritura de subrogación sólo se podrá pactar la modificación de las condiciones del tipo de interés tanto ordinario como el de demora inicialmente pactado o vigente, la ampliación del plazo del préstamo o ambas (*Ley 36/2003 de 11 de noviembre*).

Los gastos que presentan las subrogaciones son: la comisión de cancelación, los gastos de gestoría, notaría y registro, así como la nueva comisión de apertura.

A tenor de lo dispuesto en la *Disposición Adicional Primera de la Ley 36/2003*, en las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios a interés variable concertados a partir del 27 de abril de 2003, de conformidad con lo dispuesto en el art.1.1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada, la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito se calculará sobre el capital pendiente de amortizar, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Cuando se haya pactado amortización anticipada sin fijar comisión, no habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto.

2. Si se hubiera pactado una comisión de amortización anticipada igual o inferior al 0,50% la comisión a percibir será la pactada.
3. En los demás casos, la entidad acreedora solamente podrá percibir por comisión de amortización anticipada el 0,50% cualquiera que sea la que se hubiera pactado. No obstante, si la entidad acreedora demuestra la existencia de un daño económico que no implique la sola pérdida de ganancias, producido de forma directa como consecuencia de la amortización anticipada, podrá reclamar al usuario.

En los préstamos a interés variable formalizados con anterioridad a 27 de abril de 2003 la comisión por amortización anticipada no podrá exceder del 1%, salvo que:

- En el contrato no se hubiere pactado comisión alguna por este concepto, caso en el no habría derecho a imponer esta comisión.
- Se hubiese pactado una comisión inferior al 1%, caso en el que se respetaría lo pactado.

La subrogación es una opción más aconsejable que la de cancelar la hipoteca inicial y contratar una nueva por el gran ahorro que implica y es una buena opción para aquellas personas que llevan pocos años pagando hipoteca pero a un tipo de interés elevado.

No obstante, antes de tomar una decisión es importante conocer con detalle los gastos que vamos a soportar por subrogarnos con otra entidad y el ahorro total de intereses que nos va a suponer (durante todo el préstamo) la disminución del tipo de interés o diferencial que nos ofrezca la nueva entidad. Si el cambio resulta beneficioso la nueva entidad acreedora deberá entregarnos una oferta vinculante, dicha oferta sólo comprometerá a la entidad que la entrega y nunca a quien la solicita.

➤ **Cancelación anticipada:**

Consiste en el pago anticipado de las cantidades pactadas en concepto de amortización de un préstamo; puede ser total o parcial. De conformidad con la *Disposición adicional primera de la Ley 2/1994*, la entidad acreedora no podrá percibir por comisión de amortización anticipada no subrogatoria más del 1% del capital que se amortiza aunque se hubiese pactado una comisión mayor.

En las hipotecas a interés fijo la comisión por cancelación no está limitada por ley y las Entidades de Crédito cobran un % en función del perjuicio que tienen por la cancelación, habitualmente esta comisión no es superior al 2,50% del capital pendiente de amortización.

➤ **Seguros:**

La Ley obliga al titular de un préstamo hipotecario a contratar un seguro de continente contra incendios. En este seguro debe figurar como primer beneficiario la entidad que le haya concedido el préstamo. Sin embargo, los Bancos no pueden imponer su propia aseguradora.

A la par, aunque no es obligatorio, es recomendable contratar un Seguro de Vida o Amortización por un importe mínimo igual al capital del préstamo, que cubra la amortización de la hipoteca en caso de fallecimiento o invalidez del titular del préstamo. En caso de fallecimiento dicho préstamo quedaría automáticamente amortizado, eximiendo de dicha responsabilidad a sus herederos. Sólo se considera la cuantía del seguro a la hora de calcular la T.A.E. del préstamo en los casos en que la entidad financiera imponga dicho seguro de vida como condición para la concesión del préstamo.

➤ **Gastos derivados de la Hipoteca:**

Los gastos que vamos a soportar al formalizar una hipoteca son los siguientes:

1. Notaría: la cuantía depende del capital garantizado.
2. Gestoría: por la tramitación de la escritura del préstamo ante Hacienda.

3. Registro: gastos derivados de inscribir la hipoteca en el Registro de la Propiedad.
4. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Gastos de cancelación registral: éste constituye el último acto una vez que finalmente se haya cancelado económicamente un préstamo hipotecario. Consiste en la eliminación en el Registro de la Propiedad de la inscripción de la carga que figura sobre una finca. Se firma una escritura de cancelación y posteriormente se inscribe en el Registro. Supone costes notariales, de gestoría y de registro.

➤ **Fiscalidad:**

Los titulares de préstamos hipotecarios para adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual tienen derecho a una deducción en el IRPF del 15% de los importes totales satisfechos por capital, intereses y gastos de financiación. La base máxima de deducción es de 9.015 euros anuales por cada declaración.

## Reglas Generales para encontrar la mejor hipoteca

Tratar de conocer la mejor oferta de entre la gran variedad de productos hipotecarios que existen en la actualidad es una ardua tarea, aquí vamos a ofrecer algunos consejos básicos.

1. Buscar varias ofertas, comparar y negociar las condiciones.
2. Consultar la banca por internet, se pueden encontrar ofertas realmente interesantes. Valorar sus ventajas e inconvenientes. Informarse bien.
3. Realizar simulaciones de préstamos, la mayoría de las entidades bancarias ofrecen esta posibilidad a través de sus páginas web e incluso presencialmente en sus oficinas. Los simuladores de hipotecas nos calculan la cuota a pagar en función del plazo de amortización elegido, del capital a financiar y de datos como la edad del titular.
4. Valorar diferentes variables a la hora de decantarnos por una u otra hipoteca:
  - a) Tipo de interés: es el diferencial que el banco/caja aplique al Euríbor debe ser lo más bajo posible, actualmente existen en el mercado diferenciales realmente competitivos en torno al 0,35%- 0,40%.
  - b) Plazo de amortización: no debemos dejarnos llevar por plazos excesivamente elevados pues terminaremos pagando intereses innecesarios.
  - c) La comisión de apertura supone un coste inicial más, sin embargo hay muchas entidades cuya comisión de apertura es un 0%.
  - d) Otras comisiones: de amortización parcial, de cancelación total, por subrogación acreedora, por cambio de deudor,

etc. Algunas de estas comisiones son del 0% en algunas entidades, es interesante reparar en ellas.

e) Porcentaje de financiación: actualmente, para 1ª vivienda, este porcentaje se sitúa entre el 80% y el 100%. Lo aconsejable es solicitar menos del 100%, las hipotecas que ofrecen un 80% de financiación ofrecen tipos de interés más bajos y condiciones más ventajosas. Algunas hipotecas sobrepasan incluso el 100% pero esto es totalmente desaconsejable por el riesgo de endeudamiento que suponen.

5. Si conseguimos una oferta interesante hay que pedir al banco/caja una oferta vinculante que respeta la oferta durante un plazo aproximado de 10 días.

Es importante tener presente que no debemos hipotecar nuestra vida, con hipotecar la casa es suficiente.

## Novedades de la próxima regulación del mercado hipotecario

El Gobierno se encuentra inmerso en el nuevo proyecto de Ley por el que se va a modificar la Ley de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

Entre las medidas más importantes se encuentra la reducción de las comisiones de las hipotecas y de los gastos notariales y registrales asociados a las mismas. La reforma también quiere garantizar la independencia de las Sociedades de Tasación a la hora de valorar el precio de una vivienda, estableciendo una serie de infracciones que pueden llegar a suponer la pérdida de homologación por parte del tasador así como una multa en caso de fraude en la valoración de un inmueble. Además, se regulará también la transparencia de las entidades financieras para garantizar una correcta información a los clientes acerca de sus productos hipotecarios.

Con esta medida se pretende ampliar las posibilidades de elección de los usuarios así como potenciar la movilidad de los mismos entre las entidades bancarias fomentando así la competencia entre ellas.



## Valoraciones

FACUA Málaga ha establecido un ranking de hipotecas, agrupándolas por su porcentaje de financiación y diferenciando entre hipotecas variables, fijas, subrogaciones y puente.

### HIPOTECAS VARIABLES HASTA EL 80% DE FINANCIACIÓN

1. Caja Castilla La Mancha → Vivienda joven (hasta 35 años)
2. Caja Madrid → Hipoteca Platinum (remunerada, pero financiación mínima 200.000,00€)
3. Bankinter → Hipoteca variable
4. Barclays → Hipoteca remunerada (Euribor – 0,39% a partir de 3000,00€)
5. Cajamar → Hipoteca Más Joven
6. Banco Pastor → Hipoteca variable
7. Cajamar → Hipoteca nómina
8. Caja Madrid → Hipoteca libre bonificada (el diferencial se puede reducir según la vinculación).

### HIPOTECAS VARIABLES HASTA EL 100% DE FINANCIACIÓN

1. Barclays → Hipoteca para jóvenes (40 años)
2. Cajamar → Hipoteca cobertura 95%

### HIPOTECAS VARIABLES ON-LINE

1. Ing Direct → Nueva hipoteca naranja (devolución del 2% recibos)
2. Caixa Galicia → On Hipoteca Plux (bonificada 3%)

### HIPOTECAS FIJAS

1. Unicaja → Hipoteca tipo fijo
2. Barclays → Hipoteca fija

Las hipotecas fijas on-line no se recomiendan.

---

#### HIPOTECAS SUBROGACIÓN

1. Bankinter → Hipoteca variable
2. Barclays → Hipoteca remunerada (Euribor – 0,39% a partir de 3000,00€).
3. Banco Pastor → Subrogación con garantía hipotecaria
4. Caja Castilla La Mancha → Hipoteca mejorada (no exige vinculación)

#### HIPOTECAS SUBROGACIÓN ON-LINE

1. Ing Direct → Cambia tu hipoteca (devolución del 2% recibos)
2. Caixa Galicia → On hipoteca plus (bonificada 3%)

#### HIPOTECAS PUENTE

1. Banco Pastor → Hipoteca cambio de casa
2. Barclays → Hipoteca remunerada (Euribor – 0,39% a partir de 3000,00€) (Con carencia).

Las hipotecas puente on-line no se recomienda ninguna.

## Conclusiones

Adquirir una vivienda representa, para la mayoría de los ciudadanos, la inversión más importante de su vida, no sólo por su elevada cuantía, también por su prolongada duración en el tiempo. Es una de las grandes decisiones en el ámbito económico ya que por lo general no se dispone de capital suficiente para comprar una casa al contado lo que obliga a recurrir a la financiación externa.

Lo habitual es que las entidades financieras concedan préstamos hasta el 80% del valor de tasación del inmueble lo que supone que quien solicita la hipoteca debe tener ahorrado el 20% restante. Normalmente las entidades financieras calculan la *capacidad de endeudamiento* del cliente de forma que las cuotas del préstamo a pagar no superen el 35% - 40% de los ingresos netos del solicitante.

El plazo de amortización de la hipoteca es también un factor importante ya que cuanto más largo sea éste más reducida será la cuota mensual pero mayor será el montante de intereses que pararemos a lo largo de todo el préstamo.

Hay que tener en cuenta que, con frecuencia, las entidades financieras piden **avales**, en especial si quien solicita el préstamo tiene pocos ingresos o dudosa solvencia.

No obstante, el inmueble no es propiedad del banco por el hecho de que nos haya concedido la hipoteca, en todo momento el inmueble es propiedad de quien lo compró, que lo puede vender o alquilar o incluso volverlo a hipotecar.

A continuación y, a tenor del estudio sobre hipotecas realizado durante el mes de noviembre del presente año, daremos a conocer las condiciones generales que están ofertando los bancos y cajas de ahorros en la provincia de Málaga:

- **Plazo:** normalmente los Bancos y Cajas de ahorro ofrecen plazos de amortización hasta 35-40 años, algunos más osados llegan incluso a los 50 años. La suma de la edad del titular más joven y de la duración del préstamo oscila entre 70 y 80 años. En general no hay plazo mínimo para la hipoteca.
- **Titulares:** no se establece por lo general un máximo de titulares en las hipotecas.
- **Financiación máxima:** en general alcanza el 80% (para vivienda habitual), algunas dan el 100% aunque suelen exigir la contratación de un seguro de cobertura por la diferencia que exceda del 80%.
- **Índice de Referencia Oficial (IRO):** se suele utilizar el Euríbor por ser un valor más seguro, aunque muchas entidades ofrecen al cliente la posibilidad de elegir otro como el IRPH.
- **Interés inicial:** algunas hipotecas durante un período (de 6 a 12 meses normalmente) aplican un interés más bajo que durante el resto del tiempo de la hipoteca, se trata de una técnica de enganche, aunque en algunos casos el producto ofrece además otras características ventajosas.
- **Revisión del IRO:** depende de la entidad, suele ser semestral o anual. No es un dato muy significativo.
- **CAP:** normalmente su contratación es opcional y asegura unos topes en el tipo de interés contratado. Alguna entidad lo incluye de forma gratuita en su hipoteca.
- **TAE:** cuanto más baja sea ésta mejor, pues su cálculo incluye no sólo el interés nominal, también las comisiones y otras variables.
- **Disponibilidad de capital:** en la mayoría de las hipotecas no se ofrece.

- **Carencia de capital:** muchas entidades ofrecen esta posibilidad llegando incluso a períodos de carencia de 5 años (en hipotecas “joven”), aunque la carencia habitual está entre 1 y 2 años.
- **Aplazamiento de capital:** pago al final de la vida de la hipoteca que ofertan algunas entidades con un aplazamiento de hasta del 30% del capital al final de la vida del préstamo.
- **Aplazamiento de cuotas:** la mayoría de entidades no ofrecen esta posibilidad, las que la contemplan suelen poner como límite el aplazamiento de un máximo de 10 cuotas en todo el préstamo, aunque en algún caso se llegan a aplazar hasta 36 cuotas máximo en total.
- **Mínimo de amortización parcial:** la cantidad mínima a amortizar parcialmente varía de unas entidades a otras. En algunas este mínimo está en un 5% sobre el capital pendiente.
- **Máximo de amortización parcial:** en la mayoría de las entidades estudiadas el máximo que se puede amortizar parcialmente es del 25% del capital pendiente, a partir de ese 25% la comisión por amortización parcial que nos cobra el banco se ve incrementada porcentualmente. Reseñar que algunas entidades ofrecen la ventaja de no poner un tope en la cantidad máxima a amortizar parcialmente, por lo que se podría amortizar una cantidad importante del préstamo sin comisión (la comisión por amortización parcial suele ser 0%) dejando una mínima parte del préstamo para su *cancelación total* que soportaría la comisión que tuviera por este concepto.
- **Comisión de estudio:** normalmente no se aplica.
- **Comisión de apertura:** se sitúa normalmente entre el 0% - 1% sobre el principal del préstamo, aunque existe alguna entidad que llega al 2%.
- **Comisión por modificación de condiciones:** en todos los casos está entre el 0% - 1% sobre el capital pendiente.

- **Comisión por amortización parcial:** en muchos casos es del 0% sobre el capital pendiente.
- **Comisión por cancelación total:** oscila de unas entidades a otras entre el 0% - 1%, aunque la mayoría aplican un 1%.
- **Comisión por subrogación acreedora:** casi en su totalidad aplican el límite legal del 0,50% sobre el capital pendiente.
- **Comisión por subrogación deudora:** en el caso de cambio de deudor en la hipoteca la comisión que se aplica varía entre el 0% - 1%, aunque alguna entidad cobra hasta un 1,5%.
- **Comisión por cuotas impagadas:** es una cantidad fija por cada cuota que se deja de pagar en fecha, en algunos casos llega a 30 euros.
- **Recargo por mora:** es un porcentaje que se suma al Euríbor y al diferencial contratado y que se aplica sobre la cuota correspondiente a los días que se produce el retraso. Este recargo se sitúa actualmente entre un 3% y un 20%.
- **Coste por disposición de efectivo:** suele ser cero por disposiciones en los cajeros de la red a la que esté asociada la entidad.
- **Costes por mantenimiento de cuenta y comisión de administración o apunte:** al contratar una hipoteca debemos tener en cuenta que hay que abrir una cuenta con la entidad bancaria, en este caso es importante conocer el coste de mantenimiento de esa cuenta y la comisión que la entidad nos aplica por cada movimiento o apunte que hagamos. Hay que procurar que estos costes sean muy bajos pues hay entidades en los que los mismos son cero.

- **Seguro de protección de pagos:** se suele ofrecer como una opción pues cubre la contingencia de desempleo (para asalariados) o de incapacidad (para autónomos), como requisito se exige tener contrato indefinido. El coste de este seguro es elevado.
- **Seguros:** el único seguro legalmente exigible es el seguro de incendios, aunque es aconsejable contratar o bien un seguro de vida o de amortización para tener cubierto el pago del préstamo en caso de fallecimiento del titular.

No obstante, las entidades financieras vinculan la contratación de otros seguros y productos, (como el seguro de hogar, planes de pensiones, seguro de vida, tarjetas de crédito/débito, domiciliación de nómina y/o recibos etc), a un diferencial competitivo. En estos casos el tipo de interés que nos está ofreciendo la entidad está condicionado a que nos vinculemos a ella de forma desproporcionada en algunos casos. Hay entidades y productos que no exigen prácticamente ninguna vinculación salvo la domiciliación de la nómina y el seguro de hogar o el de vida.

- **Avales:** de entrada las entidades no piden aval, sin embargo después depende mucho de la casuística del cliente.

No obstante, el usuario deberá negociar a su favor las mejores condiciones de contratación de su hipoteca, teniendo en cuenta que estas condiciones pueden variar dependiendo de las distintas sucursales de cada entidad y del momento de contratación de la hipoteca.

## Diccionario hipotecario

- ✓ **Amortización**  
Devolución total o parcial del dinero solicitado en el préstamo.
- ✓ **Carencia**  
Periodo de la vida de una hipoteca durante el cual sólo se pagan intereses y no se amortiza capital, este período suele darse durante los dos primeros años de vida del préstamo.
- ✓ **CAP**  
Se trata de un instrumento financiero que asegura, a cambio del pago de una prima, un tipo de interés máximo en los préstamos a tipo variable. Desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley de 25-04-2003 bancos y cajas de ahorro están obligados a informar a sus clientes de la posibilidad de suscribir un contrato de cobertura (CAP) que cubra el riesgo de variaciones de tipos de interés en las hipotecas a tipo variable.
- ✓ **Capital**  
Importe nominal del préstamo hipotecario. Total de la deuda pendiente sin incluir intereses.
- ✓ **Capacidad de endeudamiento**  
Permite conocer la cantidad máxima que el usuario puede solicitar a la entidad financiera. Para su cálculo, las Entidades realizan una serie de estudios que determinan la cantidad que el usuario puede pagar mensualmente, teniendo en cuenta que la cuota mensual no supere un porcentaje en torno al 35% - 40% de sus ingresos netos.



- ✓ **Cancelación de la Hipoteca**  
Es la cancelación en el Registro de la Propiedad de la hipoteca, supone que ésta queda sin efectos registrales, de modo que el inmueble gravado quedará libre.
- ✓ **Diferencial**  
Porcentaje que se añade al valor del índice de referencia en cada modificación del tipo de interés en los préstamos a tipo variable. (Ejemplo: Euríbor + **0,40%**)
- ✓ **Euríbor**  
Índice de referencia oficial. Promedio del precio o tipo de interés al que las entidades financieras más significativas se prestan dinero en el mercado financiero.
- ✓ **Escritura**  
Documento Notarial. La compraventa de vivienda, el préstamo hipotecario y su cancelación se recogen en este documento, para así poder inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- ✓ **Hipoteca**  
Garantía real que vincula directamente un bien inmueble al cumplimiento de una obligación, en este caso el préstamo.
- ✓ **Hipoteca prime**  
Aquellas que ofrecen una financiación en torno al 80% del valor de tasación concedida a personas con ingresos suficientes y buen historial crediticio.
- ✓ **Hipoteca subprime. Hipotecas basura**  
Aquellas que ofrecen una financiación del 100% y superior sin exigir una justificación de los ingresos del cliente, con el riesgo de ser concedidas a personas que están por debajo de los estándares de solvencia.

En EEUU se han concedido masivamente estas hipotecas subprime (también denominadas hipotecas

basura) así como hipotecas de sólo intereses (con carencia de capital) lo que ha originado un colapso en el momento en que el mercado inmobiliario se ha estancado, enfrentándose los bancos a múltiples problemas de impago de sus hipotecas.

En España, de momento, no nos encontramos en esta situación, no obstante empezamos a ver demasiada flexibilidad en los nuevos productos hipotecarios (carencias de capital, aplazamiento de cuotas, disponibilidad de capital) que a priori son ventajosas por la facilidad que ofrecen a la hora de pagar las cuotas mensuales de la nuestra hipoteca pero, a la larga, nos puede suponer un nivel de endeudamiento difícilmente soportable para una economía de clase media. Hasta este momento no se han dado situaciones de este tipo en España.

- ✓ **IAJD – Impuesto de Actos Jurídicos Documentados**  
Grava los actos formalizados en documentos públicos, tales como compraventas y préstamos hipotecarios.
- ✓ **IRPH – Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios**  
Actualmente hay tres clases de IRPH, el referido a bancos, a cajas y al conjunto de entidades. Viene dado como la media de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios con período superior a tres años, descartando los valores extremos.
- ✓ **Novación**  
Consiste en renegociar con nuestra entidad financiera el tipo de interés y/o el plazo.
- ✓ **Prestatario**  
Persona titular de un préstamo, que asume todas las obligaciones y adquiere todos los derechos del contrato que firma con la entidad financiera prestamista.

- ✓ **Subrogación Acreedora**

Operación que faculta al prestatario a cambiar de entidad acreedora, sustituyéndola por otra que le oferte mejores condiciones financieras.
- ✓ **Subrogación Deudora**

Operación consistente en la transmisión a un tercero de la vivienda hipotecada con la consiguiente sustitución del deudor de dicha hipoteca, esto no supone la constitución de un nuevo préstamo, sino el cambio de titularidad de la hipoteca.
- ✓ **TAE – Tasa Anual Equivalente**

Es el tipo que se paga en total por el dinero prestado. Su cálculo incluye el tipo de interés nominal, las comisiones bancarias, las frecuencias de los pagos (mensual, trimestral...) y otros gastos o ingresos. Las entidades están obligadas a informar sobre la TAE de sus operaciones en la publicidad de sus productos, en los contratos, en los documentos de liquidación y en las ofertas vinculantes.
- ✓ **Tasación**

Valor de un inmueble certificado por Sociedades de Tasación autorizadas independientes y acreditadas e inscritas en un registro regulado por el Banco de España. Mediante este Certificado no sólo se conoce el valor real del inmueble, además sirve de referencia para obtener la financiación necesaria.
- ✓ **Tipo Sustitutivo de Referencia**

Índices previstos en la escritura de préstamo hipotecario a tipo variable o mixto, aplicables sólo en el caso de que el índice de referencia pactado en primer término dejara de ser publicado oficialmente por cualquier circunstancia.

## Contacto

Manuel Sánchez Vicioso  
Presidencia FACUA Málaga  
c/ San Juan Bosco, 77  
29014 Málaga  
Tel. y fax: 952 254 607  
Email: [presidencia.malaga@facua.org](mailto:presidencia.malaga@facua.org)

Para cuestiones técnicas pónganse en contacto con el dpto. de Estudios de Mercado:

Rocío Alcoholado Río  
Nuria Gadea Villalba  
Dpto. de Estudios de Mercado FACUA  
Málaga  
c/ San Juan Bosco, 77  
29014 Málaga  
Tel. y fax: 952 254 607  
Email:  
[controldemercado.malaga@facua.org](mailto:controldemercado.malaga@facua.org)