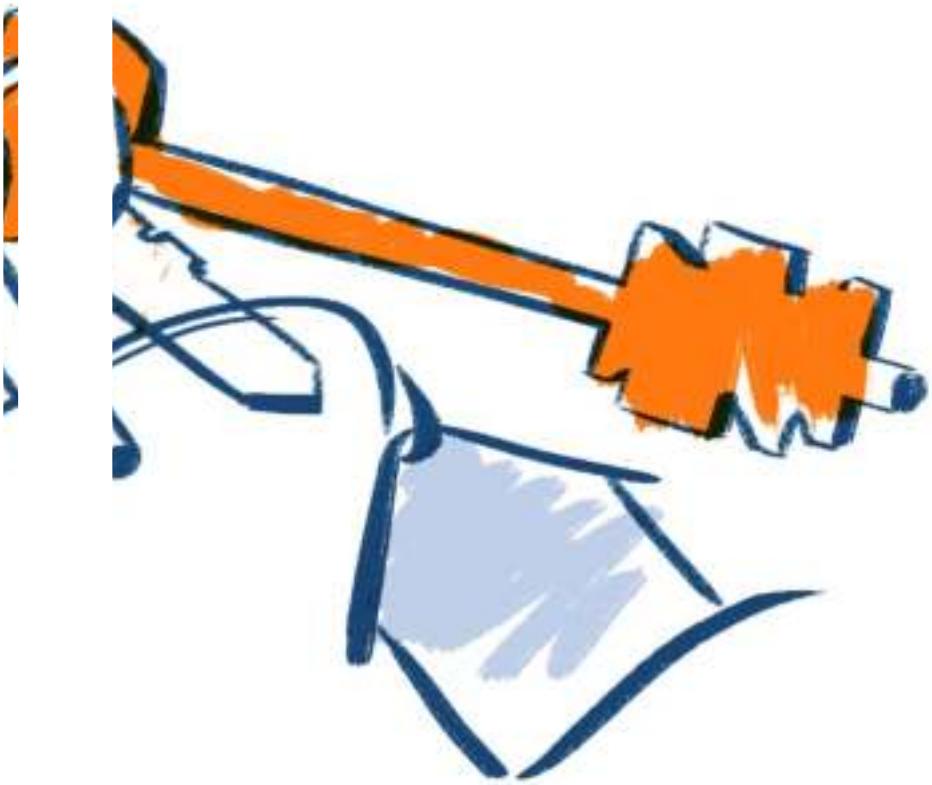
Asociación Hipotecaria Española



Guía Hipotecaria

La Guía Hipotecaria elaborada por la AHE ha sido diseñada para facilitar la comprensión de los principales aspectos del proceso de formalización de un préstamo hipotecario, las fases de la vida del préstamo y las principales características a tener en cuenta antes y después de la contratación.

Esta guía está dirigida tanto a hogares interesados en acceder al mercado hipotecario o que ya cuentan con un préstamo hipotecario y desean comprender mejor su funcionamiento, como a terceros interesados en las particularidades del mercado hipotecario español.

LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA

La Asociación Hipotecaria Española (AHE) es una organización integrada por las entidades de crédito nacionales que tienen una mayor presencia en el mercado hipotecario y que conjuntamente cuentan, aproximadamente, con un 75% del mercado de préstamos hipotecarios.

Como asociación profesional especializada, la AHE representa los intereses de sus miembros en todos los aspectos relacionados con la actividad hipotecaria, prestando también una gran atención a todas las cuestiones relacionadas con la transparencia y la protección de los consumidores.

La Asociación es además una fuente de información estadística en materia de tipos de interés e índices de referencia, así como de las operaciones de crédito y de emisión de títulos que configuran el mercado hipotecario, con lo que pretende profundizar en un mejor conocimiento de este.

Toda la información que publica periódicamente la AHE puede ser consultada en la web: www.ahe.es.

NUESTROS MIEMBROS

BBVA

Santander

CaixaBank

Bankia

Sabadell

BARCLAYS

iberCaja

BMN

Unicaja

ING

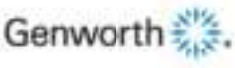
BANCO COOPERATIVO ESPAÑOL

Caja España

Caja Duero

NUESTROS MIEMBROS

(CONTINÚA)



ÍNDICE

1.CONCEPTO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO 5

1.1. DEFINICIÓN 5
1.2. FINALIDAD 6

2. EL IMPORTE A SOLICITAR 9

2.1. EL PORCENTAJE DE FINANCIACIÓN O L.T.V 9
2.2. LA TASACIÓN 9
2.3. EL NIVEL DE INGRESOS 10

3. LA AMORTIZACIÓN O PAGO DEL PRÉSTAMO 12

3.1. DEFINICIÓN 12
3.2. SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN 12
3.3. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA 14
3.4. REGULACIÓN Y LÍMITES MÁXIMOS LEGALES A LA COMPENSACIÓN POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA 14

4. EL PLAZO DE VENCIMIENTO 19

5. TIPO DE INTERÉS 19

5.1. DEFINICIÓN 19
5.2. MODALIDADES 20
5.3. SISTEMA DE INDIZACIÓN E ÍNDICES OFICIALES 22
5.4. INTERESES DE DEMORA O MORATORIOS 22

6. COBERTURA A LA VARIACIÓN DE TIPOS 28

6.1. LOS RIESGOS DE LOS TIPOS DE INTERÉS VARIABLES 28
6.2. CONTRATACIÓN DE COBERTURAS 28
6.3. USO DEL SUELO Y TECHO 32
6.4. TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN DEL DEUDOR EN LA CONTRATACIÓN DE COBERTURAS Y USO DE SUELOS Y TECHOS 33

7. APROXIMACIÓN AL MERCADO Y TRAMITACIÓN 35

7.1. APROXIMACIÓN DEL CLIENTE AL MERCADO 35
7.2. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD Y ENDEUDAMIENTO RESPONSABLE 38
7.3. INFORMACIÓN PERSONALIZADA Y OFERTA VINCULANTE 39
7.4. PROCESO DE FORMALIZACIÓN 40

8. LA TAE Y GASTOS DE LA OPERACIÓN 42

8.1. GASTOS ASOCIADOS A LA CONTRATACIÓN DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO 42
8.2. QUÉ ES Y PARA QUÉ SIRVE LA TAE 43

9. MODIFICACIONES Y CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO 44

9.1. CAMBIO EN LAS CONDICIONES INICIALMENTE PACTADAS 44
9.2. LA NOVACIÓN MODIFICATIVA SEGÚN LEY 2/1994 44
9.3. SUBROGACIÓN DE ACREEDOR Y DEUDOR 46
9.4. CANCELACIÓN ECONÓMICA Y CANCELACIÓN REGISTRAL 47

10. EN CASO DE IMPAGO 49

10.1. INTRODUCCIÓN 49
10.2. PROCESOS DE NEGOCIACIÓN AMISTOSA 49
10.3. EJECUCIÓN HIPOTECARIA – PROCESO JUDICIAL 51
10.4. DACIÓN EN PAGO 53

11. CONSULTAS Y RECLAMACIONES 55

***

ANEXO 1: FICHAS DE INFORMACIÓN FIPRE Y FIPER 56

ANEXO 2: REGULACIÓN Y MÁXIMOS LEGALES DE LAS COMPENSACIONES POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA EN LOS PRÉSTAMOS A TIPO VARIABLE 60

ANEXO 2: REGULACIÓN Y MÁXIMOS LEGALES DE LAS COMPENSACIONES POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA EN LOS PRÉSTAMOS A TIPO FIJO 61

1. CONCEPTO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

1.1. DEFINICIÓN

Un **préstamo hipotecario** es un producto financiero, generalmente bancario, mediante el cual una parte (el prestamista) entrega una cantidad de dinero a la otra parte (el prestatario), que asume la obligación de restituirla y pagar unos intereses de acuerdo con las condiciones y el calendario que libremente pacten ambas partes. Su principal característica, y de ahí el nombre de ***hipotecario***, es que, además de la garantía personal, el inmueble queda afectado como garantía del pago del préstamo.

Es decir, lo que singulariza al préstamo hipotecario del resto de préstamos es la existencia de la hipoteca, que no es otra cosa que una garantía especial que recae sobre el inmueble financiado y complementa (no sustituye) la responsabilidad universal del prestatario.

Es precisamente la existencia de esta garantía complementaria lo que hace posible que los préstamos hipotecarios tengan un coste de financiación más bajo – es decir, tipos de interés más baratos – en comparación con otras modalidades de préstamos con menor garantía.

La importancia de la inversión, probablemente la más importante que realizará un hogar a lo largo de su vida - también hace necesario que el plazo de este tipo de préstamos sea más largo para una mayor facilidad de pago. En el mercado se puede encontrar una oferta de productos muy importante y beneficiosa para los prestatarios en términos de cantidad, plazo y tipos de interés.

El inmueble hipotecado, a diferencia de lo que ocurre con la vivienda en alquiler, es a todos los efectos de la plena propiedad del prestatario, quien podrá venderlo, alquilarlo o incluso volverlo a hipotecar, siempre que el prestamista no sea perjudicado por alguna de estas operaciones, las que en algún caso podrá limitar pero no prohibir.

El avalista

Adicionalmente, y como no esencial al concepto de préstamo, puede aparecer la figura del **avalista** para reforzar la posición del prestatario frente al prestamista y así facilitar la concesión del préstamo, en la medida en que fortalece la responsabilidad en el pago en caso de incumplimiento del titular y/o las garantías hipotecarias no fueran suficientes.

Préstamo vs crédito hipotecario

Finalmente, cabe mencionar que aunque en nuestro país la financiación hipotecaria se otorga normalmente mediante la figura del préstamo hipotecario, también cabe que la financiación se otorgue a través del llamado **crédito hipotecario.** En el préstamo, la disposición del dinero se hace normalmente de una vez y se restituye según el calendario pactado, sin posibilidad de reutilizar las cantidades restituidas. Por el contrario, en el crédito hipotecario se

pone a disposición del deudor, aquí llamado acreditado, un importe máximo del que dispone y luego restituye según sus necesidades, mediante una relación de cuenta corriente, cabiendo reutilizar las cantidades previamente restituidas.

Elementos fundamentales del préstamo hipotecario

Los elementos más importantes que determinan un préstamo hipotecario son:

Importe o Capital: Es la cuantía total entregada por el prestamista al prestatario en concepto de préstamo hipotecario.

Plazo de vencimiento: tiempo específico en el que se deberá amortizar el préstamo. Se establece inicialmente en el contrato de préstamo o crédito.

Tipo de interés hipotecario: es el coste financiero de la operación. Se debe establecer inicialmente en el contrato de préstamo o crédito, aunque pueda variar a lo largo del plazo de vencimiento.

Cuota de amortización: Es el montante a pagar en la periodicidad establecida (normalmente mensualmente) de capital e intereses.

Moneda: La mayoría de préstamos hipotecarios en España se contratan en euros. No obstante, también se pueden contratar préstamos en otras divisas como por ejemplo dólares, yenes, libras esterlinas, etc. Habrá que tener en cuenta que este tipo de préstamos incurre en un riesgo de cambio que puede hacer variar de forma importante el coste global de la operación. Para cubrir el riesgo de cambio se puede contratar un seguro específico cuyo importe, en caso de contratarlo, se deberá tener en cuenta a la hora de evaluar el coste total de la operación.

1.2. FINALIDAD

Aunque una de las finalidades principales del préstamo hipotecario es financiar la adquisición de vivienda, el préstamo hipotecario puede tener otras finalidades en razón del uso del dinero.

En general, se pueden clasificar las finalidades del préstamo hipotecario en Inmobiliaria, Consumo y Afianzamiento.

1.2.1 Finalidad Inmobiliaria

El préstamo hipotecario más común es aquel que se constituye para financiar la adquisición, construcción o rehabilitación de un activo inmobiliario, que es el que constituye la garantía.

Dentro de esta finalidad los préstamos se pueden clasificar, a su vez, según los diferentes tipos de inmuebles o activos que sirven de garantía en:

- Préstamos para financiar la adquisición, construcción o rehabilitación de activos inmobiliarios de uso residencial, tanto en primera residencia como de uso vacacional.
- Préstamos para financiar la adquisición, construcción o rehabilitación de activos inmobiliarios de uso comercial, fundamentalmente oficinas y locales de negocios.
- Préstamos para financiar la compra de terrenos (con su diferente uso y desarrollo urbanístico), incluido "parcelas" para construcción de uso familiar.
- Y préstamos para financiar la adquisición, construcción o rehabilitación de activos inmobiliarios de otros usos.

La política de concesión crediticia de todas las entidades financieras es muy similar entre ellas, pero muy diferenciada dependiendo de la naturaleza del inmueble en garantía y de la situación física antes de la concesión (construida o no).

Con carácter general, los créditos serán más abundantes y con mayor financiación con respecto al valor tasado de las garantías según se destinen para una demanda más amplia y homogénea de solicitantes y polivalencia de garantías, en comparación a otras finalidades más específicas y garantías más singulares. Así, por ejemplo, tendremos entre la más global y genuina "financiación de vivienda" y la más restringida de negocios específicos con inmuebles especiales y más finalistas (hoteles, fincas agrícolas, etc.).

1.2.2. Finalidad de Consumo

Otras finalidades crediticias asociadas a la garantía hipotecaria tienen que ver con modalidades de consumo.

No es una práctica habitual ni tampoco muy recomendable utilizar un préstamo hipotecario sobre inmuebles de uso propio para financiar consumo, fundamentalmente porque el plazo de la operación hipotecaria es muy superior a la vida útil del bien de consumo que se adquiere.

No obstante, siempre existirá la posibilidad de ampliar el préstamo hipotecario para financiar el consumo de bienes más duraderos e importes unitarios más elevados. Una variante más usual es la ampliación del préstamo hipotecario a la adquisición de vivienda para financiar gastos de establecimiento, mobiliario, etc.

1.2.3 Finalidad de Afianzamiento

Por último, hay una parte de la actividad crediticia hipotecaria que tiene que ver con la utilización de los inmuebles como garantía en procesos de refinanciación de otras deudas financieras (consumo, tarjetas, otros préstamos, etc.).

Tanto en el mundo empresarial como en el ámbito de las economías familiares, la hipoteca como garantía real para la reestructuración de las cargas financieras de unos y otros es una figura utilizada con frecuencia.

La utilización de un inmueble como garantía permite la reestructuración y sustitución de las deudas por otro préstamo a más plazo, más cómodo de amortizar y, generalmente, a un mejor tipo de interés por haber mejorado las garantías.

Este tipo de préstamos, si bien tienen la consideración igualmente de préstamo hipotecario, debido a su finalidad, tiene un proceso de autorización más complicado que si la finalidad fuera de adquisición del inmueble. Las posibilidades comerciales serán más amplias en el caso de ser utilizado este producto por la misma entidad que concedió los riesgos que se desean reestructurar.

Dada la naturaleza de estas operaciones, no hay productos estándar en el mercado en relación con los porcentajes de financiación sobre el valor de la garantía o el porcentaje de los ingresos que, como máximo, se deben destinar al pago de las cuotas periódicas, sino que esto depende, más bien, de la situación crediticia de partida y de la política de concesión de préstamos de cada entidad.

2. EL IMPORTE A SOLICITAR

El Importe del préstamo - también denominado Capital - es la cuantía total de dinero entregada por el prestamista al prestatario – en concepto de préstamo hipotecario –, que se compromete a devolver mediante cuotas periódicas en el plazo y al coste financiero (tipos de interés) pactados. El importe es, por tanto, el volumen total de la deuda hipotecaria contraída con la entidad de crédito y, por ello, cuanto mayor sea, mayor será el nivel de endeudamiento contraído por el prestatario.

El importe es, además, una de las variables fundamentales que interviene en la operación de préstamo hipotecario puesto que, junto al plazo de vencimiento escogido y los tipos de interés pactados, determina la cuota de amortización o de devolución final que se va a pagar. Permaneciendo el resto de variables constante, cuanto mayor sea el importe, mayor será la cuota de amortización soportada por el consumidor.

Para conocer el importe del préstamo que el prestatario puede obtener hay que tener en consideración varios factores: **el porcentaje de financiación, el valor de tasación** y **el nivel de ingresos** con los que se cuenta.

2.1 EL PORCENTAJE DE FINANCIACIÓN O *LOAN TO VALUE* (L.T.V)

El *Loan to Value* (L.T.V.) es el porcentaje de financiación hipotecaria utilizado para la adquisición de un inmueble y se calcula – en general - como el cociente entre el importe del préstamo hipotecario y el ***valor de tasación*** del inmueble.

Las entidades de crédito utilizan este indicador para medir, por una parte, la capacidad de ahorro del prestatario- mediante la valoración de la cantidad aportada al inicio de la operación como ahorro previo - y, por otra, la calidad de la garantía ofrecida.

Por lo general, en las operaciones de adquisición de la vivienda habitual las entidades suelen conceder un porcentaje de financiación de hasta un **80%**, aunque esto depende de muchos factores (política de concesión de préstamos, aportación de avales o garantías, capacidad financiera del solicitante, tipo de inmueble, etc.).

Así por ejemplo, para la compra de una vivienda de 150.000 euros, si la entidad ofrece un LTV del 80%, significa que está dispuesta a prestar 120.000 euros para financiar su adquisición. El resto, hasta los 150.000 euros, debería ser aportado por el cliente.

2.2 LA TASACIÓN

Para conseguir una garantía adecuada del préstamo que se va a conceder, la legislación hipotecaria requiere que el inmueble que se va a hipotecar deba ser tasado. Esto implica que una entidad debidamente habilitada para ello determine cuál es el valor del piso, local o industria que se va a hipotecar.

En España están habilitadas para practicar ese tipo de tasaciones unas sociedades, las *sociedades de tasación,* que están homologadas por el Banco de España e inscritas en sus Registros oficiales de entidades y cuentan con unos requisitos mínimos, supervisados por el regulador para poder operar, exigencia distintiva con respecto al resto de países de la Unión Europea. Esos requisitos tienen por objeto principal asegurar que estas sociedades cuentan con profesionales adecuados (arquitectos, ingenieros, etc.), procedimientos rigurosos de tasación e independencia de los procesos de concesión del préstamo.

Las valoraciones que estas sociedades de tasación realizan de cara a la concesión de préstamos hipotecarios deben respetar, tanto en la forma como en algunos aspectos de fondo, unas normas concretas. El objetivo de esas normas es doble:

- De un lado, pretenden que la tasación proporcione, para cada inmueble, un valor prudente del mismo a largo plazo, aunque se aparte (por encima o por debajo) del precio de mercado del inmueble en el momento de la valoración.

- De otro, tratan de favorecer la comprensión, por parte de los clientes, de los criterios técnicos seguidos por los profesionales que han hecho la valoración y, sobre todo, de aquellas cuestiones que son más cercanas a los ciudadanos: los elementos (superficie de la vivienda; situación; estado de conservación; etc.) y las razones que se tienen en cuenta para fijar su valor (precio del m2 en la zona; expectativas de aumento o disminución del precio; etc.).

Por tanto, el valor de tasación del inmueble permite conocer cuál es el *valor estable a largo plazo del inmueble* que se desea adquirir (que puede ser diferente al precio de compra) y, por ello, condicionará el montante final del importe del préstamo que se quiera obtener.

En cualquier caso, se deberá tener en cuenta que la tasación es una estimación de valor de un inmueble en circunstancias de desarrollo normalizado de los mercados y no una certificación de garantía de valor a largo plazo.

El consumidor tiene derecho a proponer y elegir al profesional o sociedad de tasación que va a llevar a cabo la valoración del inmueble objeto de hipoteca. La entidad financiera deberá aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado y no esté caducada según lo dispuesto legalmente; todo ello, sin perjuicio de que la entidad pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes.

2.3 EL NIVEL DE INGRESOS

Otro factor que condiciona el importe del préstamo son los ingresos del solicitante. El nivel de ingresos es fundamental en tanto en cuanto la entidad de crédito acepta habitualmente que la cuota mensual de amortización no supere un determinado porcentaje sobre sus ingresos mensuales netos – habitualmente en el entorno del 30-35% – dependiendo de la política de concesión crediticia de cada entidad de crédito, del montante de los mismos y de

los gastos de la unidad familiar. En cualquier caso, hay que destacar que esto no constituye una regla inquebrantable.

Este límite prudencial es necesario para asegurar que el cliente tiene la solvencia suficiente para reembolsar el préstamo y que este no supone una carga excesiva con relación a sus ingresos netos del resto de gastos financieros y comerciales que tenga comprometidos.

Para calcular que la capacidad de pago del solicitante se adecúa al nivel mínimo establecido, el prestamista tendrá en cuenta además de los ingresos netos, su historial crediticio – para asegurarse de que no hay situaciones de impago - y la capacidad de generación de recursos del consumidor. Para ello, se valorarán, entre otros: la edad, el estado civil, el número de miembros de la unidad familiar, la profesión, el tipo de contrato laboral, el comportamiento con la entidad, antigüedad en el trabajo y en la ciudad de residencia, etc.

Así por ejemplo, si un cliente percibe como ingreso mensual total neto la cantidad total de 1.500 euros, la cuota hipotecaria que marcará un esfuerzo adecuado en el entorno del 30% será de 450 euros (1.500 x 0,3). Para conocer cuál es el préstamo medio que se deberá solicitar, según las condiciones de tipo de interés y plazo de vencimiento que se pacten, se puede acudir al Simulador Hipotecario de nuestra página web www.ahe.es.

3. LA AMORTIZACIÓN O PAGO DEL PRÉSTAMO

3.1. DEFINICIÓN

La amortización es el pago o conjunto de pagos que se realiza para reembolsar el capital prestado.

Existen diferentes sistemas de amortización o formas de devolución del préstamo que determinarán como se estructurará la cuota de amortización hipotecaria –también conocida como letra mensual- a pagar por el prestamista.

La cuota de amortización se compone de dos elementos:

- Una parte destinada a la reintegración del capital prestado (amortización).
- Otra parte destinada al pago de intereses.

La proporción de la cuota que se destine a la amortización de capital o al pago de intereses variará dependiendo del sistema de amortización escogido.

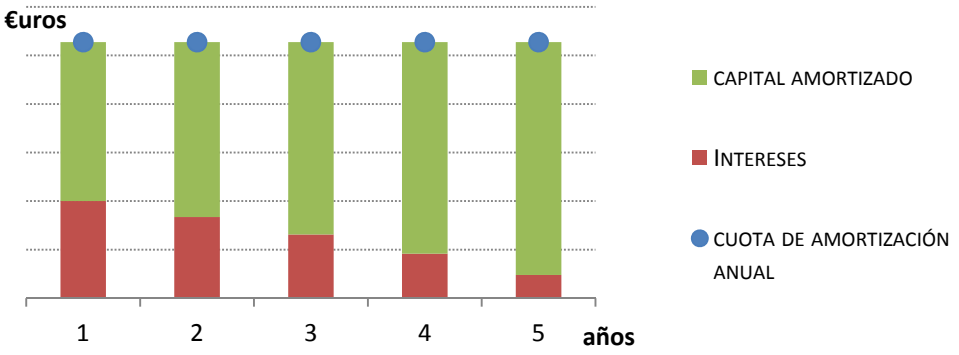
Habrá que tener en cuenta que, dado que el pago de intereses se calcula sobre el capital pendiente de amortizar en cada momento, cuanto más se retrase la reintegración del capital –ya sea por plazo o por la forma en la que se estructure la amortización- mayor será el pago de intereses global.

3.2. SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN

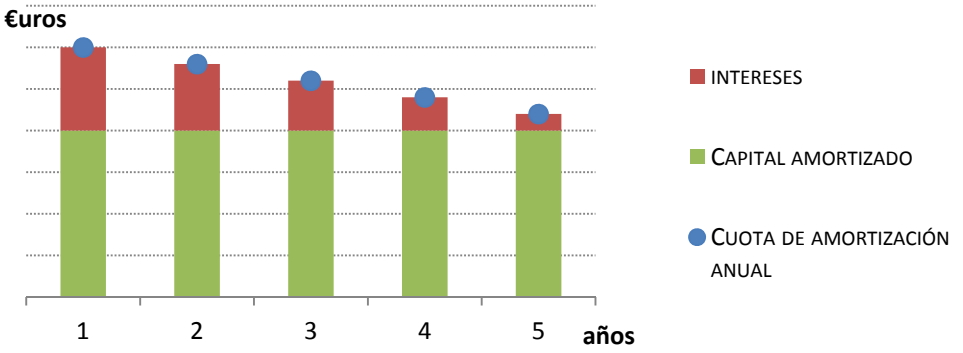
Los principales sistemas de amortización hipotecaria son:

- De cuota constante o francés: Es el sistema de amortización más extendido en España. La cuota a pagar mensualmente permanece constante durante toda la vida del préstamo. La cuota únicamente experimentará variaciones en los momentos de revisión del índice cuando se trate de préstamos a tipo de interés variable.

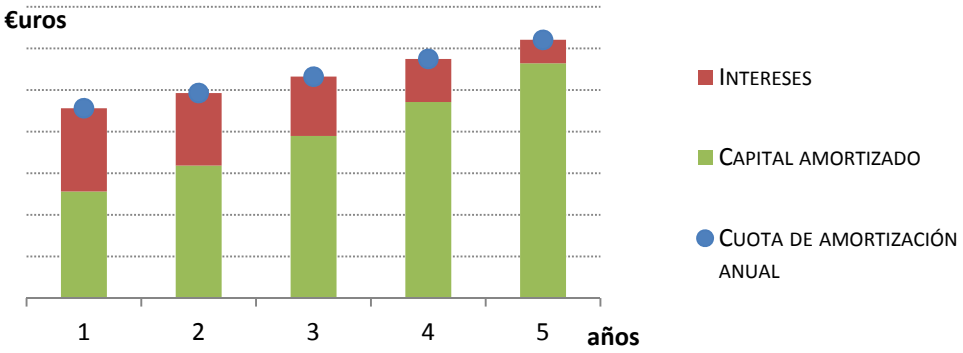
Como se puede observar en la figura, este tipo de préstamos persiguen mantener la cuota lo más estable posible, lo que se consigue pagando más intereses al principio, y aumentando el capital amortizado en el transcurso de las mensualidades.



- De cuota decreciente o alemán: La cuantía de capital que se amortiza mensualmente es constante para toda la vida del préstamo. La cuota de amortización mensual disminuye a medida que el capital se va amortizando y los intereses van siendo menores.



- De cuota creciente: La cuantía de capital que se amortiza es creciente con el tiempo a razón de una progresión pactada en el contrato, de forma que las cuotas iniciales son inferiores. Este tipo de amortización facilita el acceso inicial al crédito, si bien el esfuerzo de amortización se concentra en la vida final del préstamo.

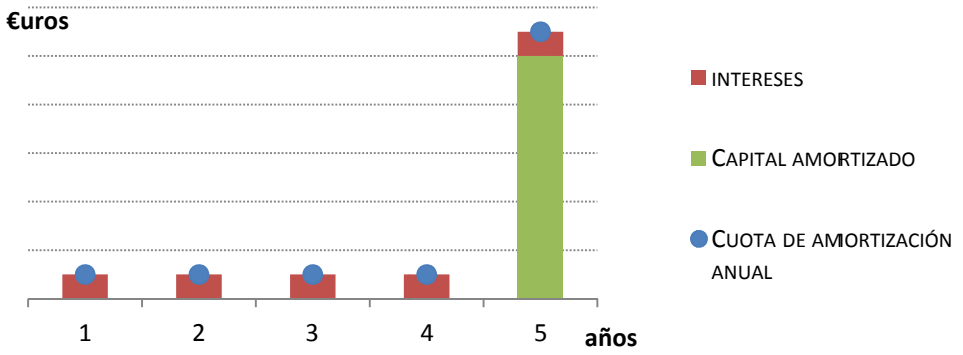


- Amortización americana o *sinking-fund*: Se caracteriza por el hecho de que la totalidad del préstamo se amortiza en una única cuota final, de manera que durante la vida del préstamo sólo se liquidan intereses.

Debido a que los intereses se calculan sobre la totalidad del capital prestado durante toda la vida del préstamo, la carga financiera resultante con este sistema de amortización es más elevada que con otros sistemas.

Para aliviar el esfuerzo que representa la cuota final, normalmente se establece una aportación periódica a un fondo que iguale la cuantía del capital prestado al finalizar el préstamo.

Cuadro de amortización:

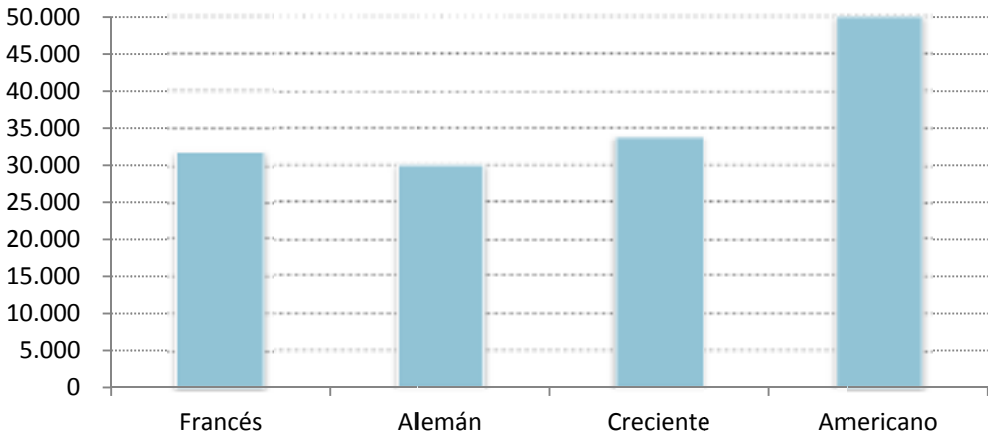


¿Qué sistema escoger?

Así pues, en función de cómo se estructure el pago, la cuota de amortización podrá permanecer constante o por el contrario ser ascendente (pagando menos al principio y más al final) o descendente (asumiendo mayores cuotas en el momento inicial) en el tiempo. Cada sistema podrá ser más o menos ventajoso dependiendo de las necesidades del consumidor, que deberá valorar tres cuestiones fundamentales:

1. Cómo evolucionará la cuota en función del sistema de amortización escogido;
2. Si esta evolución se adapta a sus necesidades presentes y futuras;
3. Que aquellos sistemas que retrasen la amortización del capital tendrán un coste financiero más significativo.

Tabla 3.2. Intereses acumulados según tipo de amortización sobre la misma base de capital, plazo y tipo.



3.3. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Es muy frecuente que el consumidor pueda estar interesado en reembolsar o devolver el préstamo antes de la fecha de vencimiento pactada – a veces por cuestiones fiscales o porque se dispone del dinero y otras, porque se vende la propiedad o porque se cambia de acreedor (Ver sección *Subrogación acreedor y deudor*). Para ello, el prestatario sólo tiene que acudir a su

entidad y comunicar que desea realizar una cancelación anticipada - total o parcial – de su préstamo.

En el mercado hipotecario español, la amortización anticipada es un derecho incondicional que tiene el prestatario, aunque su ejercicio puede conllevar el pago de una compensación por las posibles pérdidas que genera a la entidad prestamista:

- en primer lugar, por desistir de un contrato cuya constitución ha devengado gastos de formalización y costes administrativos no recuperados;

- y en segundo lugar, para el caso de préstamos con periodos de tipo fijo superiores al año, como compensación al riesgo de interés que soporta el prestamista cuando la amortización se produce en un periodo de disminución de tipos.

Nuestro ordenamiento jurídico regula la compensación máxima que se puede cobrar por amortización anticipada según el tipo de préstamo (fijo *vs* variable) y la pérdida que genere (desistimiento y/o riesgo de interés).

No obstante, y para facilitar la comprensión, el consumidor debe saber que la compensación que una entidad puede cobrarle por amortizar anticipadamente – parcial o íntegramente - su préstamo siempre será, en términos generales, **la pactada en la escritura del préstamo hipotecario** al inicio de la operación.

3.4. REGULACIÓN Y LÍMITES MÁXIMOS LEGALES A LA COMPENSACIÓN POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

En el artículo 9 de la Ley 41/2007 se prevén las compensaciones máximas que se pueden cobrar en concepto de "*compensación por desistimiento*" y, para el caso particular de los **préstamos a tipo fijo** definidos por la Ley, se regulan los casos en los que se podrá cobrar la "*compensación por riesgo de interés*". En relación a esta compensación, cabe mencionar que la ley no impone ningún tope máximo, sino que introduce un modelo o régimen de compensaciones basado en la pérdida económica real para la entidad, de tal modo que:

(1) Se calcula la exposición al riesgo de interés de la entidad de crédito, pudiendo devengar en pérdida o ganancia de capital;

(2) Se establece la prohibición del cobro de la compensación en aquellos casos en que la amortización genera una ganancia de capital para la entidad prestamista, no teniendo por tanto una motivación económica.

En resumen, un prestatario con un préstamo a tipo fijo según la Ley 41/2007 que desee cancelar anticipadamente su préstamo, sólo pagará la compensación por riesgo de interés siempre que genere una pérdida para la entidad, además de la compensación por desistimiento, si esta se hubiese pactado. En el caso de un préstamo hipotecario a tipo de

interés variable (con un periodo de revisión inferior o igual a los 12 meses), solo se abonaría la compensación por desistimiento, si se hubiese pactado.

Por último, cabe destacar que junto a esta regulación –que se aplica a los préstamos que se constituyan o hayan sido constituidos posteriormente a su entrada en vigor el 9 de diciembre de 2007 – convive un régimen transitorio para los préstamos formalizados antes de dicha Ley.

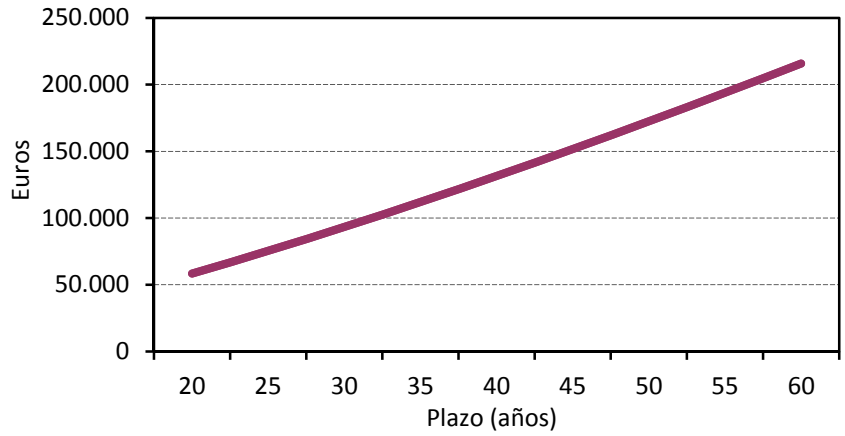
En el Anexo 2 se detalla la regulación y los límites legales a las compensaciones por cancelación anticipada tanto de los préstamos a tipo variable como fijo.

4. EL PLAZO DE VENCIMIENTO

El plazo de vencimiento o de amortización es el tiempo establecido en el contrato de préstamo para su total devolución. Dada la importancia de la operación, los préstamos hipotecarios tienen un plazo más dilatado que el resto de operaciones de financiación – en su mayoría entre los 10 y los 30 años, dependiendo de la modalidad tipo de interés (Ver sección *Tipo de interés*).

La elección del plazo de amortización del préstamo es uno de los puntos fundamentales en la contratación de un préstamo hipotecario puesto que alargar el plazo más de lo necesario supone un pago mayor de intereses y acortarlo en exceso puede implicar una carga financiera mensual muy elevada (ver ejemplo a continuación).

Gráfico 4.1 Coste financiero para 100.000€ de capital al 5%



El consumidor debe buscar su situación de equilibro y escoger el plazo que le permita hacer frente con holgura a los pagos del préstamo, aunque esto suponga una vida más larga de este. Siempre tendrá a su disposición la posibilidad de realizar amortizaciones anticipadas parciales que acorten este plazo, o incluso reducirlo vía novación (Ver sección *Amortización anticipada*).

El alargamiento del plazo y su impacto en la cuota

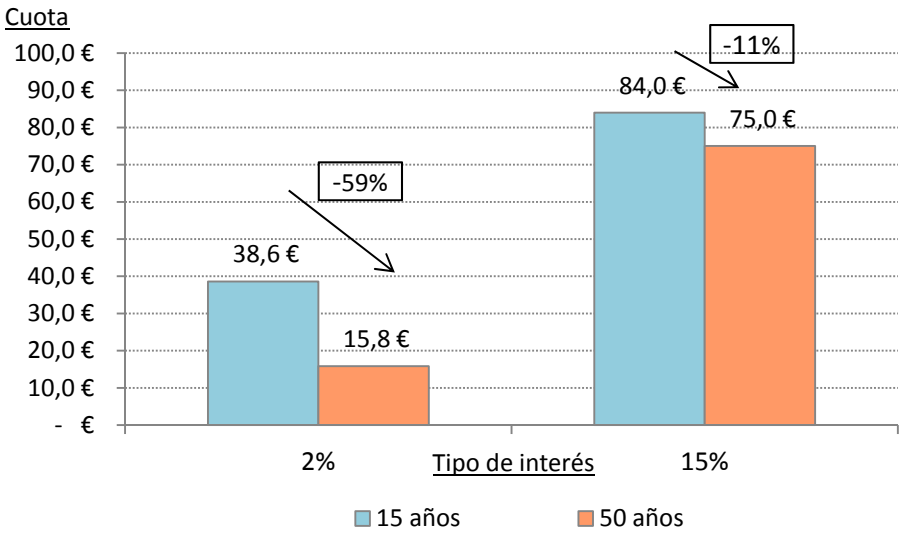
El montante de las cuotas de amortización de los préstamos, además de depender del capital que se contrata, es función de los tipos de interés y del plazo contratado. Por eso, es muy conveniente conocer cómo interactúan ambas variables.

Está claro que un incremento de los tipos de interés produce un aumento en la cuota hipotecaria. ¿Pero qué ocurre si lo que se modifica es el Plazo de amortización?

En general, el alargamiento del plazo de vencimiento produce una disminución relevante de la cuota de amortización siempre que los tipos de interés sean bajos. Sin embargo, cuando el

nivel de tipos es más elevado, un plazo de vencimiento más largo no produce un descenso significativo de la cuota a pagar (Ver gráfico a continuación)

Gráfico 4.2 Comparación del descenso en cuotas provocado por un alargamiento de plazos en dos escenarios de tipos de interés



En el ejemplo gráfico se puede observar como un alargamiento del plazo de un préstamo, que pasa de 15 a 50 años, no produce la misma reducción en la cuota si el tipo de interés del préstamo es del 2% o del 15%, siendo muy significativa la caída de la letra mensual para el primero de los casos.

Por eso, cuando los tipos de interés son bajos y existe holgura para extender el plazo, un alargamiento de éste suele ser la herramienta más utilizada por el mercado para reducir cuotas en caso de producirse una situación de debilidad económica del prestatario.

Sin embargo, habrá que tener en cuenta que si además del préstamo hipotecario hubiese inscritas en el registro otras cargas posteriores (otras hipotecas, embargos, etc.), la entidad no podrá ofrecer una ampliación del préstamo, porque con la legislación hipotecaria actual perjudicaría la seguridad jurídica de la operación.

5. TIPO DE INTERÉS

5.1. DEFINICIÓN

El tipo de interés es el **precio** que cobra la entidad financiera por conceder el préstamo hipotecario. Se expresa como porcentaje sobre el capital prestado y va referido a un periodo de tiempo concreto (normalmente anual).

El tipo de interés determinará el coste financiero de la deuda para el consumidor. Los intereses se pagarán periódicamente dentro de la cuota hipotecaria (ver capítulo 3) aplicando el tipo de interés correspondiente sobre el capital pendiente de amortizar.

En ocasiones se utiliza "tipo de interés" e "interés" como palabras sinónimas. Sin embargo habrá que entender que el tipo de interés se expresa en tanto por ciento y el interés o intereses usualmente se refiere a la cantidad a pagar por intereses y se mide en unidades monetarias (normalmente euros).

Debe tenerse presente que el tipo de interés es la variable con la que las entidades financieras miden el riesgo que asumen con sus clientes al conceder la financiación: es la compensación por la incertidumbre o riesgo de devolución del capital. Por tanto, cuanto menor sea el riesgo de la operación, mayor flexibilidad tendrán las entidades para reducir el tipo de interés.

En el préstamo hipotecario, las dos variables fundamentales que determinan el riesgo de la operación e influyen sobre el tipo de interés son:

- De un lado la calidad de la garantía:
  Ha de entenderse la calidad de la garantía de una forma amplia, que engloba tanto la calidad crediticia del cliente, elemento decisivo para conceder un crédito, como la calidad de la garantía adicional que aporta el inmueble sobre el que recae la hipoteca. La existencia de avales o seguros también podrían mejorar la calidad de la garantía.

  Cuanto mejor sea la garantía y menor sea el porcentaje de financiación con relación al valor de tasación del bien, menor será el riesgo y menor podrá ser, por tanto, el tipo de interés establecido.

- De otro lado el plazo de vencimiento:
  El plazo también influye directamente en el riesgo de la operación. Cuanto más dilatado sea el plazo de amortización se entiende que existe una mayor probabilidad de que la calidad crediticia y de la garantía se debilite o se vea afectada por algún acontecimiento inesperado.

  Por lo tanto, el tipo de interés podrá ser menor cuanto menor sea el plazo necesario para amortizar la deuda.

Los tipos de interés y el resto condiciones financieras de las operaciones serán pactadas libremente por las entidades financieras y los consumidores y, en todo caso, deberán quedar perfectamente fijadas en el contrato de préstamo.

5.2. MODALIDADES

El mercado hipotecario español ofrece distintas modalidades de tipos de interés:

- **Préstamos a interés fijo:**

  El tipo de interés permanece constante durante toda la vida del préstamo, es decir, suban o bajen los tipos de interés en el mercado el consumidor siempre pagará lo mismo.

  Esta invariabilidad ofrece cierta seguridad al prestatario y lo protege en escenarios de subida de los tipos de interés, ya que el préstamo no se vería afectado. No obstante, el consumidor tampoco podría beneficiarse de una rebaja en la cuota en caso de producirse bajadas en los tipos de interés, con el riesgo de que el préstamo hipotecario pudiera quedar desfasado de la realidad del mercado.

- **Préstamos a interés variable:**

  En este tipo de préstamos, el tipo de interés se revisa en los plazos pactados entre la entidad financiera y el cliente en el contrato de préstamo hipotecario, siendo los plazos de revisión más frecuentes seis o doce meses.

  Para su revisión, el tipo de interés se vincula a un **índice de referencia del mercado** - al que se le suma un margen o diferencial, incorporando así la medida de riesgo del cliente que asume la entidad - cuya evolución determinará el incremento o reducción en el pago de intereses (ver siguiente sección).

  Frente a un préstamo a tipo fijo, esta modalidad de préstamo tiene la ventaja de que permite al prestatario beneficiarse de las rebajas de los tipos de interés, aunque en sentido contrario, ante una subida de tipos, puede suponer un importante riesgo de interés, es decir, de que produzca un encarecimiento de la cuota mensual de amortización significativo.

- **Préstamos a tipo de interés mixto:**

  Existen otras fórmulas intermedias como son los préstamos con tipo de **interés mixto**. Estos préstamos se caracterizan por tener un período inicial durante el cual el interés permanece fijo, normalmente entre dos y cinco años. Transcurrido este período se pueden dar dos posibilidades:

- Que el tipo de interés se convierta en variable y se vaya ajustando al mercado.

- O bien que la entidad y el prestatario renegocien un nuevo tipo de interés fijo (circunstancia poco frecuente).

Este tipo de préstamos combina las ventajas e inconvenientes de los préstamos fijos y los variables aunque, al acotar dos periodos diferentes, los riesgos quedan más diluidos.

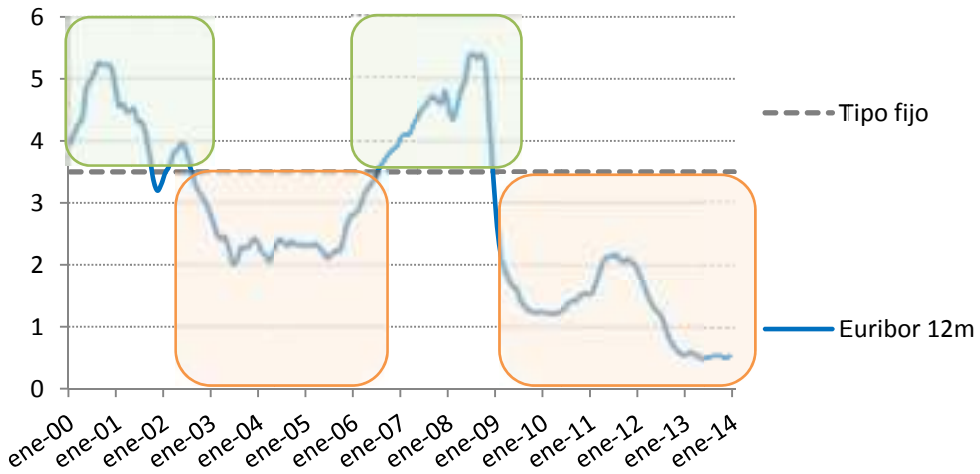
Debido al dilatado plazo que caracteriza a los préstamos hipotecarios, es probable que a lo largo de la vida del préstamo se den situaciones de tipos de interés muy desiguales, por lo que cada modalidad de tipos podrá ser más o menos ventajosa dependiendo de la situación del mercado en cada momento. Por ello, más allá de perseguir el menor coste financiero inicial, cada consumidor deberá analizar qué modalidad de tipo de interés se adaptará mejor a futuro a sus necesidades, teniendo en cuenta las ventajas, inconvenientes y riesgos de cada fórmula.

Análisis comparativo de un préstamo variable vs fijo

A continuación se considera, para un periodo que trascurre desde enero de 2000 hasta enero de 2014, dos supuestos de contratación de un préstamo: uno a *tipo variable referenciado al Euribor 12 meses más un margen o diferencial de 0,5*; y otro a un *tipo fijo a vencimiento de 3,5%.*

En el siguiente gráfico se puede observar cómo ha evolucionado el Euribor desde el momento de la contratación hasta enero de 2014, en relación con el fijo del 3,5%.

Gráfico: Simulación contratación fija frente a variable a tipo de mercado



De la lectura del gráfico se desprenden las siguientes conclusiones:

- El préstamo constituido a tipo de interés variable habría estado sujeto a las variaciones observadas en el índice durante dicho periodo, que osciló entre valores próximos al 1% y valores superiores al 5%, beneficiándose de los descensos y acusando las subidas en la cuota hipotecaria. En comparación con el coste del préstamo a tipo fijo, el tipo variable resultó más beneficiosos en varios periodos del ciclo (áreas naranjas).
- Por su parte, el préstamo a tipo de interés fijo habría protegido al prestatario en todos aquellos momentos del ciclo en los que los tipos de mercado (variable) se hubieran situado por encima del interés fijo (áreas verdes).
- La media de la cuota de amortización por cada 1.000 euros de capital del préstamo para el periodo 00-14 para cada uno de los supuestos es prácticamente idéntica: 7,87 euros en el préstamo variable vs 7,89 euros del fijo).
- Por tanto, el resultado neto de haber elegido entre una u otra opción es muy difícil de valorar y se fundamenta más en **cuestiones riesgo y oportunidad**. Efectivamente, el préstamo variable puede haber implicado un menor coste global, pero haber conllevado a su vez tensiones de liquidez o incluso, solvencia, en determinados momentos del ciclo (áreas verdes). Por su parte, el préstamo a tipo fijo ha protegido al prestatario en determinados momentos del ciclo (áreas verdes), pero en los últimos años analizados está suponiendo un drenaje de liquidez importante a valorar.

5.3. SISTEMA DE INDIZACIÓN E ÍNDICES OFICIALES

En España, el mecanismo de variación utilizado para revisar los **préstamos a tipo variable** – y así ajustarlos a valor de mercado -es el **tipo referenciado.** Con este mecanismo, el tipo de interés del préstamo permanece vinculado a un índice externo – índice de referencia - cuya evolución determinará el incremento o reducción final en el pago de intereses del préstamo.

Nuestro ordenamiento jurídico obliga a que conste en escritura pública tanto el procedimiento de revisión de los préstamos hipotecarios a interés variable (tipo referenciado), como las fechas exactas en las que debe producirse a lo largo de toda su vida, la cadencia de revisión, el índice de referencia aplicado, el mecanismo de aplicación del mismo y el diferencial o margen aplicable por las entidades financieras.

5.3.1 Fecha exacta de revisión

La repercusión de la variación del índice de referencia en los préstamos hipotecarios solo se puede producir en el momento contractualmente previsto para la indexación de los mismos.

El contrato de préstamo debe contener la fecha establecida de inicio del proceso de amortización y consecuentemente de las fechas de revisión posteriores. Esta puede ser coincidente con el momento en que se formalizó el préstamo (un día cualquiera del mes) o el primer día del mes natural siguiente al que ha formalizado la operación.

Es muy importante conocer cuándo se revisa nuestro préstamo hipotecario, porque a pesar de que los índices de referencia se muevan mensualmente y registren alzas o bajas significativas a la largo del año, el impacto de sus movimientos en la cuota de amortización mensual solo se trasladará el día pactado en la escritura pública.

5.3.2 La cadencia de revisión

Uno de los elementos más importantes para la revisión de los préstamos es, sin duda, la cadencia o ritmo de revisión.

Internacionalmente se conoce al préstamo a tipo de interés variable como aquel cuyo tipo de interés puede variar durante un plazo de hasta un año. En el mercado español, el préstamo variable más frecuente es aquel que tiene una cadencia o ritmo de revisión de un año - el tipo de interés se revisa una vez al año -, aunque también existen préstamos con revisión semestral. Esto significa que un préstamo, una vez revisado, no se actualizará de nuevo hasta transcurridos doce o seis meses, a pesar de los movimientos que el índice de referencia registre en el mercado, permaneciendo la cuota de amortización constante entre periodos de revisión.

5.3.3 Índice de referencia utilizado

La legislación en la materia establece que, en el caso de los préstamos a tipo variable, las entidades de crédito únicamente pueden utilizar como índices o tipos de referencia aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que se hayan calculado a coste de mercado y no sean susceptibles de influencia por la propia entidad en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.
b) Y que los datos que sirvan de base al índice o tipo sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

No obstante, la generalización en España de la concesión de créditos a tipo de interés variable hizo necesario pronunciarse acerca de los índices de referencia a los que, por definición, se vinculan estas operaciones. Por eso, aunque hay más índices, en esta Guía solo se mencionan los que se consideran por nuestra regulación como oficiales.

Los *tipos de interés oficiales* – definidos por la *Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios y en la norma decimocuarta y anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012* - son unos índices objetivos, que mensualmente elabora el Banco de España (www.bde.es) y que, además de en su página electrónica, han de publicarse en el Boletín Oficial del Estado (BOE) (pudiendo ser utilizado su valor a partir de este momento). Estos son:

- **Referencia interbancaria a un año (euríbor)**. Es la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación.

- **Tipo interbancario a un año (míbor).** Este índice sólo es un índice oficial para los préstamos hipotecarios anteriores al 1 de enero de 2000. Se define como la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cruzado operaciones a plazo de un año durante los días hábiles del mes en el mercado de depósitos interbancario de Madrid (de ahí la eme de míbor).

- **Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública.** El cálculo de este índice viene dado por los rendimientos obtenidos en el mercado secundario, en las operaciones realizadas con títulos de deuda pública cuyo vencimiento residual se sitúe entre dos y seis años.

- **Tipo de los préstamos hipotecarios a más de tres años concedidos por el conjunto de las entidades de crédito**. Se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para la adquisición de vivienda libre iniciadas o renovadas por los bancos y cajas de ahorro en el mes a que se refiere el índice. En el cálculo de la media se utilizan *tipos anuales equivalentes*.

- **Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona del euro**. Es la media aritmética ponderada por el volumen de operaciones, de los tipos de interés aplicados a las nuevas operaciones de préstamo o crédito a vivienda en las que se prevea un período de fijación del tipo de interés de entre uno y cinco años, realizados en euros con hogares residentes en la zona del euro.

- **Permuta de intereses/*Interest Rate Swap* (IRS) al plazo de cinco años**. Es la media simple mensual de los tipos de interés diarios Mid Spot del tipo anual para *swap* de intereses, para operaciones denominadas en euros con vencimiento a cinco años, calculados por la ISDA (International Swaps and Derivatives Association, Inc.)

Estos índices se publican en casi todos los periódicos de ámbito nacional de mayor difusión y son de fácil acceso. Suelen estar situados en las páginas de economía, cerca de los cuadros de bolsa y bajo una cabecera que lleva por título “Índices de referencia de los préstamos hipotecarios”.

El consumidor ha de tener en cuenta que, en cuestión de índices, no hay ventajas e inconvenientes. Estamos ante tipos de referencia que se calculan de forma distinta y que, por tanto, dadas sus características:

- se mantienen en diferentes escalas de valores (lo que hará que el margen o diferencial que se aplica sobre ellos no sea igual),
- y reaccionan con una mayor o menor velocidad ante los cambios de política monetaria del Banco Central Europeo.

5.3.4 El mecanismo de aplicación del índice

La publicación de los índices de referencia en el BOE – necesaria para que el valor del índice pueda utilizarse en las revisiones – suele tener un cierto retraso con respecto al mes al que corresponden, que es mayor para determinados índices que para otros. A modo de ejemplo, uno de los índices más conocidos, el Euríbor a 12 meses, puede ser publicado a principios de cada mes dado que su cálculo es muy sencillo, mientras que otros, como el *Índice de Préstamos Hipotecarios del Total de Entidades,* requieren de una mayor elaboración por parte del Banco de España y no suelen ser publicados hasta la tercera semana del mes siguiente.

Por eso, el índice utilizado para revisar un préstamo hipotecario nunca podrá ser el correspondiente al mes en el que se produce la revisión y en muchos casos tampoco el del mes anterior, puesto que a veces no se conocerá su valor o aun conociéndose – porque se ha estimado de acuerdo a las cotizaciones diarias, como ocurre en el caso del Euríbor – su publicación por parte del Banco de España aún no se haya producido (este sería el caso de quienes revisasen su hipoteca en los primeros días de cada mes).

En consecuencia, para conocer con exactitud el impacto de una revisión en la cuota hipotecaria, habrá que comprobar en el contrato de préstamo hipotecario firmado cuáles son la fecha exacta y el mecanismo de aplicación del índice estipulados.

El descenso o subida del interés a pagar por el prestatario no dependerá de ningún criterio discrecional de la entidad, sino de las condiciones incluidas en el contrato. De este modo, puede que en alguna revisión el decalaje entre la publicación del índice y la revisión resulte beneficioso para el consumidor y en otras, ocurra lo contrario. No obstante, estas diferencias se producirán a lo largo de toda la vida del préstamo y tenderán a compensar los efectos producidos.

5.3.5 El diferencial o margen

En la revisión del préstamo hipotecario a tipo variable, además del índice de referencia, habrá que tener en cuenta la aplicación del margen o diferencial, que no es más que la cantidad que las entidades suman al índice de referencia que se ha tomado como base, en concepto de su retribución por el riesgo crediticio asumido en la operación. La suma de ambos factores es lo que configura el precio del préstamo hipotecario.

El margen o diferencial se pacta con la entidad y queda establecido en el contrato. Por eso, para saber cuál es la cuota final que se pagará tras una revisión, no sólo se ha de tener en cuenta la evolución de índice de referencia, sino también el diferencial o margen contratado.

A modo de ejemplo, si un consumidor tiene contratado un préstamo al Euríbor más un punto y el Euríbor está en el 3%, el nuevo tipo de interés del crédito será ese 3% más el punto establecido en el diferencial, es decir, un 4%.

El consumidor habrá de tener en cuenta que el nivel de diferencial que se aplica no es igual para todos los índices, dado que hay índices que parten de un valor inferior a los tipos de interés del mercado (este es el caso del Euríbor 12 meses en comparación al Índice de préstamos hipotecarios del conjunto de entidades).

5.3.5 Desaparición de índices de referencia

La Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios dejó de considerar como oficiales determinados índices de referencia que debían desaparecer completamente transcurrido 1 año desde la aprobación de la Circular del Banco de España 5/2012 que la desarrolla. Así, el 27 de septiembre de 2013 fue aprobado el régimen de transición para la desaparición de los siguientes índices:

- Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por los bancos (IRPH Bancos);
- Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las cajas de ahorros (IRPH Cajas);
- Tipo activo de referencia de las cajas de ahorros (CECA).

Estas referencias serán sustituidas, con efectos desde noviembre de 2013, por el tipo o índice de referencia sustitutivo previsto en el contrato. Y en el caso de que no exista un tipo sustitutivo en el contrato, o en caso de que este fuera alguno de los índices o tipos que desaparecen, la sustitución se realizará por el tipo de interés oficial denominado *«tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España»*, aplicándole un diferencial equivalente a la media aritmética de las diferencias entre el tipo que desaparece y el citado anteriormente, calculadas con los datos disponibles entre la fecha de otorgamiento del contrato y la fecha en la que efectivamente se produce la sustitución del tipo (ver simulador Banco de España).

5.4. INTERESES DE DEMORA O MORATORIOS

Los intereses de demora son los que resarcen al acreedor por el impago de una deuda, y por tanto son la indemnización por los perjuicios causados por el cumplimiento tardío del deudor.

En el crédito hipotecario, al igual que en el resto de créditos y préstamos, los intereses moratorios no sólo sirven para compensar los gastos en los que pueda incurrir el acreedor, sino también tienen una finalidad "disuasoria": fomentar la cultura de pago y evitar el impago de las deudas como primera medida del prestatario ante una dificultad financiera.

Estos se estipulan en el contrato de préstamo o crédito y están limitados por ley para determinados supuestos:

- Los intereses de demora de los préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda **no pueden ser superiores a tres veces el interés legal del dinero** - y además sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Es decir, los intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso (salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil, referido a la liberación de la deuda transcurridos 5 o 10 años tras haber abonado el 65% o el 80% de la deuda pendiente respectivamente).

- En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre situado en el ***umbral de exclusión***, definido por *Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos*, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, **el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo.**

6. COBERTURA A LA VARIACIÓN DE TIPOS

6.1. LOS RIESGOS DE LOS TIPOS DE INTERÉS VARIABLES

La excesiva proliferación de tipos de interés variable en la contratación de préstamos hipotecarios ha traído como consecuencia una mayor incertidumbre en la evolución de las cuotas por cómo la volatilidad de los mercados financieros ha podido afectar tanto a los clientes como a las entidades financieras.

Para gestionar el riesgo de interés en los préstamos hipotecarios a **tipo de interés variable** existen varias opciones:

- si aún no se ha suscrito el préstamo, valorar otras posibilidades además del préstamo a tipo variable, lo que incluiría la posible contratación de préstamos fijos y mixtos, el uso de límites a la variación de los tipos de interés y/o de los índices de referencia (suelos y techos) o la posible contratación de un producto vinculado de aseguramiento de los tipos de interés.

- Y si ya se tiene un préstamo hipotecario, o bien cambiar de producto a un préstamo fijo o mixto, o valorar la posible contratación de un producto vinculado de aseguramiento de los tipos de interés para un plazo determinado.

Cabe mencionar que, de acuerdo a la Ley *36/2003 de 11 de Noviembre de medidas de reforma económica* que, entre otras finalidades, pretende "*atemperar la exposición de los prestatarios a los riesgos de tipos"*, las entidades están obligadas a informar a los prestatarios que tengan préstamos hipotecarios a tipo de interés variables sobre los instrumentos, productos o sistemas de cobertura del riesgo de incremento del tipo de interés que tengan disponibles.

Y para quienes estén solicitando por primera vez un préstamo, las entidades ofrecerán un instrumento, producto o sistema de cobertura del riesgo de incremento del tipo de interés, *siempre que este resulte adecuado para el cliente* (según nueva redacción dada por la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito).

6.2. CONTRATACIÓN DE COBERTURAS

La contratación de productos de aseguramiento de la variación de tipos de interés (*Swaps* o derivados) es una opción que el consumidor ha de valorar individualmente, analizando con profundidad las implicaciones económicas y legales que su contratación y posible cancelación anticipada pueden conllevar.

En cualquier caso, su constitución en un momento determinado, para un periodo de tiempo establecido – que puede o no coincidir con el plazo de vencimiento del préstamo –tiene un resultado neto muy claro para el consumidor, dependiendo del producto escogido:

- O un *cambio en la estructura* de su financiación, pasando de un tipo variable a uno fijo (*swap*)
- O una limitación a la variación en los tipos de interés (*collar* o *cap*)

El consumidor no gana ni pierde, pues no se trata de productos de inversión, simplemente se protege frente al riesgo de interés.

Tipología de productos más utilizados:

- *Swap* de tipo de interés o IRS (*Interest Rate Swap*)
- *Collar* de tipos de interés
- *Cap*

***Swap* de tipo de interés:**

El *swap* de tipos de interés o IRS por sus siglas en inglés (*Interest Rate Swap*) es la cobertura de riesgo más habitual. El *swap* permite al consumidor protegerse de variaciones en los tipos de interés (normalmente el Euríbor) mediante un cambio en la estructura de su préstamo –**que pasa de variable a fijo**- a través de un intercambio periódico de flujos entre el prestatario y la entidad financiera sobre el nominal de la hipoteca, de forma que:

- El cliente liquidará periódicamente la cuota al Euríbor contratado

Y mediante la contratación del *Swap*:

- La entidad financiera abonará al cliente la cuota al Euríbor del inicio de cada período
- Y el prestatario abonará a la entidad la cuota al Tipo Fijo contratado.

El resultado neto es un cambio en la estructura de financiación, que pasa de variable a fijo.

La liquidación se produce mediante un intercambio de flujos por diferencia entre el Euríbor y el tipo fijo contratado.

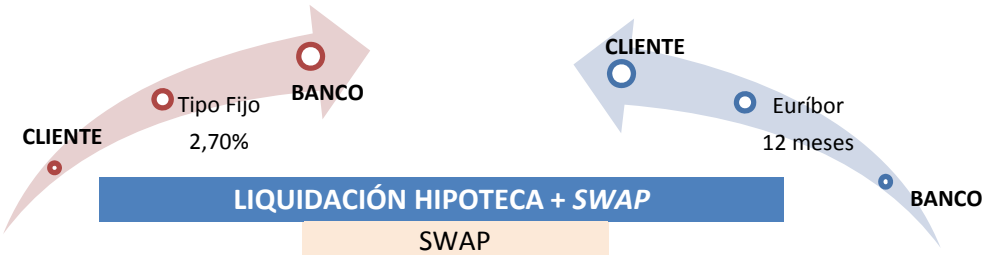
El consumidor desembolsará periódicamente a su entidad el resultado de aplicar el Euríbor contratado sobre el nominal de la hipoteca. Posteriormente, en el momento de la liquidación del *swap* (que se realizará con la periodicidad acordada, normalmente: 3, 6 o 12 meses), la entidad comparará el valor del Euríbor correspondiente con el tipo fijo contratado.

Si la diferencia es positiva, esto se traduce en un **abono** en la cuenta del prestatario, y si es negativa, en un **adeudo**.

En este ejercicio es importante **no confundir beneficio con liquidación**. Aunque las liquidaciones del préstamo y del *swap* no se produzcan simultáneamente, la cantidad a pagar por el cliente siempre se mantendrá constante durante el periodo de cobertura del *swap* y será **igual al tipo fijo contratado.**

Ejemplo: Imaginemos que un cliente tiene un préstamo contratado con el Euribor y decide contratar un *swap* a 5 años con un tipo fijo contratado del 2,70%

PLAZO (años)	Tipo Fijo	Tipo Variable (del inicio del periodo)
5	2,70%	Euríbor 12 meses



LIQUIDACIÓN HIPOTECA + *SWAP*

		SWAP			
Año	**Préstamo Euríbor 12 meses (C)**	Tipo Fijo 2,70% **(A)**	Euribor 12 meses **(B)**	**Neto *Swap* (A+B)**	**RESULTADO FINAL PRÉSTAMO+*SWAP* (A+B) + (C)**
1	**-1,26%**	-2,70%	+1,26%	**-1,44%**	**-2,70%**
2	**-2,75%**	-2,70%	+2,75%	**+0,05%**	**-2,70%**
3	**-2,95%**	-2,70%	+2,95%	**+0,25%**	**-2,70%**
4	**-3,40%**	-2,70%	+3,40%	**+0,70%**	**-2,70%**
5	**-3,97%**	-2,70%	+3,97%	**+1,27%**	**-2,70%**

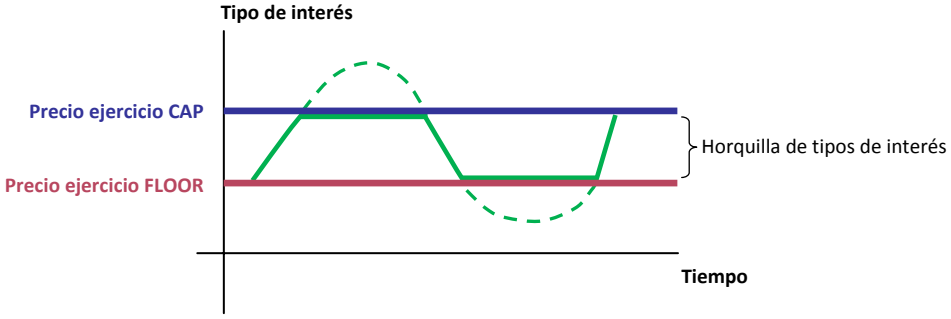
Como se puede observar, la contratación del *swap* supone que las oscilaciones del Euríbor no afectan al resultado final del consumidor, quien siempre pagará por intereses el 2,70% del nominal de su hipoteca.

El *swap* proporciona al prestatario estabilidad en su coste financiero, sin beneficiarse ni perjudicarse por las oscilaciones del Euríbor

Collar de tipo de interés:

El *collar* de tipo de interés es una operación de derivados que permite al prestatario fijar **un límite mínimo y un límite máximo** al coste de la financiación, limitando la variación de los tipos de interés a una banda de fluctuación determinada.

De esta forma, el tipo de interés que paga el prestatario oscilará libremente dentro de esta horquilla de tipos hasta los límites máximo y mínimo establecidos.



El *Collar* es una operación combinada de opciones en la que el consumidor obtiene la cobertura a través de la compra de una opción *CAP* ("techo") y la venta de una opción *FLOOR* ("suelo").

La **compra de la opción *Cap*** permite establecer un límite superior a la variación de los tipos de interés, de manera que si estos toman valores superiores al tipo de interés fijado en la opción (conocido como *precio de ejercicio* o *strike*) el consumidor tiene derecho a que le sea abonada la diferencia positiva entre el tipo de mercado y el precio de ejercicio.

Por su parte, **la venta de la opción *Floor*** establece un límite inferior a la variación de los tipos de interés. Por debajo del tipo de interés fijado, el vendedor de la opción (en este caso el consumidor) deberá abonar a su comprador la diferencia negativa entre el tipo de mercado y el precio de ejercicio del *Floor (*Precio de mercado – Precio de ejercicio < 0).

La venta de la opción *Floor* persigue compensar el coste de la compra de la opción *Cap*. Por eso, siempre se tratará de buscar aquellos precios de ejercicio de las opciones *Cap* y *Floor* con primas de igual cuantía que se compensen entre sí. De esta forma, el consumidor no deberá pagar ningún coste por la contratación del *collar*.

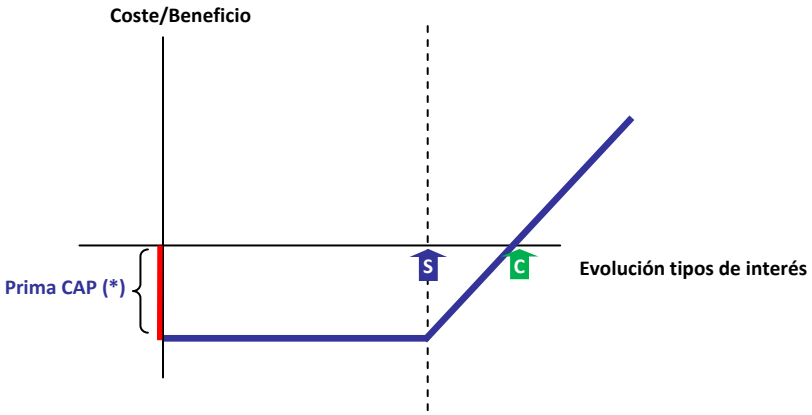
CAP

El *Cap* es una cobertura de riesgo que permite fijar un máximo al coste de la financiación a través de la compra de una opción de derivados conocida con el mismo nombre (*Cap*).

La cobertura vía *Cap* funciona como la contratación de un seguro que cubre al prestatario ante posibles alzas en los tipos de interés y tiene la ventaja de ser un producto fácilmente comprensible.

No obstante, exige el pago inicial de una prima por la compra de la opción que, al contrario de lo que ocurre con la cobertura *collar*, no se compensa por la venta de una opción *floor* y debe ser abonada por el prestatario en el momento de la contratación con independencia de lo que ocurra con los tipos de interés posteriormente.

Gráficamente se puede observar como el beneficio para el consumidor que ha adquirido una cobertura *Cap* comienza cuando los tipos de interés han superado el límite máximo fijado en el precio de ejercicio de la opción y se ha compensado el coste inicial que supone el desembolso de la prima:



(*)*Abonada en el momento de la contratación*

S *Strike* o Precio de ejercicio de la opción. En este caso, tipo de interés máximo fijado.

C Punto a partir del cual la cobertura compensa el coste de la prima y entra el beneficio.

6.3. USO DEL SUELO Y TECHO

Consecuencia de la incertidumbre que tiene aparejado el largo plazo de contratación hipotecaria es la aparición en los contratos de préstamo hipotecario con límites a la variación de los tipos de interés y/o de los índices de referencia. Son las conocidas cláusulas de suelo y/o techo.

En el caso de que la acotación sea a la baja, la cláusula fijará un tipo de interés que actuará como **suelo** del tipo pactado, mediante la cual se pretende garantizar unos ingresos mínimos necesarios para que la entidad pueda ejercer su función de concesión de préstamos, sean cuales fueran los tipos de interés del mercado.

Si la acotación es al alza, esto permitirá crear un **techo** a la subida del tipo pactado que estabilizará las cantidades a pagar por los clientes en caso de que los tipos de interés de mercado superen esa barrera y puedan considerarse muy elevados en relación con los ingresos recurrentes de los acreditados.

Ambas cláusulas podrán ser suscritas, conjuntamente o por separado, por las entidades financieras y los clientes, y estarán sometidas a estrictos requisitos de información y transparencia que se detallan a continuación.

6.4. TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN DEL DEUDOR EN LA CONTRATACIÓN DE COBERTURAS Y USO DE SUELOS Y TECHOS

✓ En el caso de que el cliente decida suscribir **un instrumento de cobertura del riesgo de interés**, la entidad financiera deberá adjuntar como anexo a la Ficha de Información Personalizada (FIPER) (Ver la sección 7.3 Información personalizada y oferta vinculante) un documento con la descripción y las características del producto contratado, su precio o/y prima, su plazo y posibilidades de renovación, así como la forma de cálculo del coste a soportar en caso de amortización anticipada, entre otros. La información exacta a ofrecer está especificada en el artículo 24 de la *Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios*.

✓ En el caso del establecimiento de **cláusulas suelos o techos,** y tal como recoge el artículo 25 de la *Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios*, se recogerá en un anexo a la Ficha de Información Personalizada el tipo de interés mínimo y máximo a aplicar y la cuota de amortización máxima y mínima.

Adicionalmente, a efectos de información y transparencia en la contratación de préstamos hipotecarios, los clientes podrán analizar el contenido de estas cláusulas en el proyecto de escritura pública de formalización para lo cual estará depositada en el despacho del notario otorgante con, al menos, tres días de antelación a la firma.

Llegado el día de esta, el notario informará al cliente, previo a la firma, si se hubieran establecido límites a la variación de tipos de interés, como cláusulas suelo o techo. En particular, el notario consignará en la escritura tal circunstancia, advirtiendo expresamente de ello al cliente e informándole, en todo caso, sobre:

- Los efectos de estos límites ante la variación del tipo de interés de referencia.

- Las diferencias entre los límites al alza y a la baja, y de manera especial, si se ha establecido únicamente un límite máximo a la bajada del tipo de interés.

✓ Por otro lado, la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social* exige medidas de protección y transparencia adicionales para aquellos contratos que se suscriban con un prestatario, persona física - en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir -, que se concedan en una o varias divisas o en los que se estipulen limitaciones a la variabilidad del tipo de interés:

- del tipo de las cláusulas **suelo y techo**, en los cuales el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza
- o que lleven asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés.

En estos casos, se exigirá que la escritura pública incluya, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita, en los términos siguientes:

Soy conocedor de que mi préstamo hipotecario:

(i) establece limitaciones [indicar cuál/es: suelos y/o techos] a la variabilidad del tipo de interés;
(ii) lleva asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés [indicar cuál], y
(iii) está concedido en la/s siguiente/s divisa/s [indicar cuál/es].

Además, he sido advertido por la entidad prestamista y por el notario actuante, cada uno dentro de su ámbito de actuación, de los posibles riesgos del contrato y, en particular, de que:

a) el tipo de interés de mi préstamo, a pesar de ser variable, nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés de referencia por debajo del [límite mínimo del tipo de interés variable limitado];

b) las eventuales liquidaciones periódicas asociadas al instrumento de cobertura del préstamo pueden ser negativas, y

c) mi préstamo no se expresa en euros y, por lo tanto, el importe en euros que necesitaré para pagar cada cuota variará en función del tipo de cambio de [moneda del préstamo/euro].

7. APROXIMACIÓN AL MERCADO Y TRAMITACIÓN

7.1 APROXIMACIÓN DEL CLIENTE AL MERCADO

La compra de una vivienda u otro inmueble requiere de un esfuerzo de información y conocimiento sobre el proceso de compra del bien y su financiación mucho mayor que para el caso de la adquisición de otros bienes corrientes.

Antes de iniciar la búsqueda del préstamo que mejor se adecúe a las circunstancias personales y económicas del consumidor, este debe tener en cuenta los siguientes pasos a dar:

7.1.1. Primeros cálculos ¿Cuánto necesito?

El consumidor no sólo debe escoger el inmueble que mejor se adapte a sus necesidades, sino también a sus posibilidades. Antes de formalizar cualquier señal u opción de compra sobre la vivienda u otro inmueble deseado, conviene conocer una estimación de cuánta financiación se podría obtener de acuerdo con:

- Su nivel de renta y otros gastos comprometidos
- Sus ahorros
- Los costes de formalización y fiscales de la operación
- Y su situación personal/familiar y profesional

✓ Para realizar una primera estimación, lo mejor que puede hacer el consumidor es acercarse a su entidad de crédito, a su oficina habitual, y solicitar una pequeña simulación sobre cuánto podría conseguir. La entidad de crédito tendrá suficiente información económica y financiera del cliente para darle una primera aproximación de la financiación a obtener, sin que esto suponga ningún compromiso vinculante (dado que no se habrá recabado la suficiente información del inmueble y del cliente).

✓ Una segunda opción puede ser la consulta de las diferentes guías y simuladores disponibles en el mercado, especialmente en internet, que ayudarán al consumidor a aproximar dicha cantidad, además de proporcionarle una información más amplia de otros aspectos relevantes en el proceso de compra. En este sentido, es aconsejable completar estas primeras simulaciones con otros contenidos relativos al funcionamiento del mercado inmobiliario que le serán de una gran utilidad, tales como quiénes pueden intervenir como intermediarios en las operaciones inmobiliarias, qué comisiones, impuestos y tasas conllevan estas operaciones, documentación que se ha de solicitar sobre el estado del inmueble, etc.

Una vez quede claro el nivel de financiación estimado al que puede acceder y el consumidor decida, por tanto, la vivienda u otro inmueble a adquirir, deberá informarse sobre cuál es el tipo de préstamo que desea contratar según sus preferencias y perfil de riesgo.

7.1.2. Canales de aproximación a la oferta hipotecaria

La oferta de préstamos hipotecarios en el mercado nacional es muy rica y variada. Puede conseguir información sobre ella a través de numerosos canales. Estos son los más importantes:

La oficina bancaria o sucursal

Este debe ser el primer canal de acceso al mercado hipotecario, no sólo por la celeridad del proceso (como se ha mencionado, la entidad de crédito será aquella que, inicialmente, cuente con la mayor información e historial sobre la situación económica y financiera actual del cliente), sino también por todos los aspectos que rodean la relación cliente-entidad.

Es importante tener en cuenta que la contratación de un préstamo hipotecario, al tratarse de una operación a largo plazo, genera una relación estrecha y duradera entre la entidad y el cliente, en la que por tanto, no solo ha de primar el precio pagado por la financiación (tipo de interés), sino también la calidad del servicio.

Cuando el consumidor acuda a su entidad, esta le informará de forma clara y transparente de toda la oferta de productos hipotecarios que tiene a su disposición sin ningún coste, y le entregará para cada producto la **Ficha de Información Precontractual** (FIPRE - ver a continuación), con un contenido estipulado reglamentariamente, que le servirá para comparar distintos préstamos.

Internet y otros canales remotos

Otra alternativa de aproximación al mercado hipotecario cada vez más frecuente es a través del uso de internet. En la actualidad, la mayoría de las entidades de crédito disponen de páginas web con una sección dedicada a la financiación hipotecaria en las que se anuncian sus campañas actuales, incorporando la posibilidad de recibir mayor información vía telefónica o por *e-mail*.

En los diferentes portales de las entidades el cliente podrá conocer las características principales y las condiciones de la oferta hipotecaria disponible y realizar simulaciones sobre la cuota mensual a pagar según la cantidad de financiación requerida. Por otro lado, existen otras webs especializadas en las que incluso se pueden comparar productos hipotecarios de diferentes entidades.

Adicionalmente, también se puede obtener información sobre los productos hipotecarios vía otros canales remotos como pueden ser el teléfono, la televisión, el correo postal o electrónico, etc. Es frecuente recibir comunicaciones de las entidades financieras con publicidad sobre los préstamos hipotecarios que ofrecen, constituyendo esta información un buen punto de partida para iniciar la búsqueda del préstamo hipotecario más adecuado.

Intermediario

Un tercer canal relevante de acceso a la oferta hipotecaria es a través de la contratación de un intermediario del crédito que, según los servicios contratados, será aquel que establezca el contacto entre las diferentes entidades y el cliente, proporcionando a este último toda la información recabada, asesorándole sobre el préstamo o préstamos a escoger y realizando todos los trabajos preparatorios para la firma del contrato de préstamo.

Con la utilización de un intermediario el cliente se ahorra tiempo y esfuerzo en la búsqueda del préstamo que mejor se adapte a sus necesidades, a cambio de una comisión o compensación económica.

No obstante, conviene asegurarse antes de contratar los servicios de un intermediario de que se entiende perfectamente el alcance de los servicios contratados, y de si este trabaja como agente para alguna entidad de crédito o como *intermediario independiente.*

Será un intermediario independiente aquel que no mantiene vínculos contractuales que supongan afección con entidades de crédito o empresas que comercialicen créditos o préstamos, pudiendo ofrecer un asesoramiento independiente, profesional e imparcial sobre las condiciones jurídicas y económicas del conjunto de ofertas vinculantes presentadas (al menos, tres).

7.1.3. Información a recabar

La regulación de transparencia impone a las entidades el deber de proporcionar información general, aunque suficientemente detallada, sobre los préstamos hipotecarios que ofertan. Esta información se confecciona de forma homogénea, siguiendo el modelo de ficha establecido en la Orden de transparencia: **la FIPRE o ficha de información precontractual.**

La entrega de la FIPRE es gratuita y no implica ninguna obligación formal para las partes. Es meramente un documento informativo sobre las características del préstamo hipotecario ofertado, que contiene información sobre el importe máximo a obtener, el tipo de interés, los costes, la TAE, etc. En el Anexo I de la Guía se puede consultar el contenido de la FIPRE.

Con la FIPRE el consumidor puede comparar las distintas ofertas de las entidades y seleccionar entre los diferentes productos, aquellos que mejor se adaptan a sus necesidades. En cualquier caso, se debe tener en cuenta que esta información no es, en ningún caso, personalizada y, por tanto, las características y/o condiciones financieras del préstamo final al que puede acceder un consumidor dependerá, en gran medida, de las circunstancias socioeconómicas del cliente, que deberán ser analizadas en la fase posterior.

7.2. ANÁLISIS DE LA VIABLIDAD Y ENDEUDAMIENTO RESPONSABLE

Una vez analizadas y comparadas las distintas ofertas de préstamo hipotecario disponibles en el mercado, llega el momento de hacer una solicitud formal del préstamo para financiar la vivienda elegida.

Los consumidores tramitarán una solicitud de préstamo que, previamente, ha debido ser firmada por los intervinientes, una vez que estén suficientemente informados y convencidos de que es la mejor opción.

A continuación se describe, brevemente, el proceso interno de las entidades financieras para dar cumplimiento a estas solicitudes de préstamos que, en todo momento, habrá de estar guiado o promovido por los **principios de responsabilidad en la concesión crediticia** desarrollados en la Ley 2/2011 de Economía Sostenible (*Préstamo Responsable*) y que exigen de las entidades financieras a la hora de ofertar y conceder préstamos, una actuación honesta, imparcial y profesional, atendiendo las preferencias y objetivos del cliente.

Para ello, es fundamental que la entidad evalúe la solvencia del cliente y solo conceda el préstamo si este es capaz de cumplir sus compromisos de pago. A su vez, el solicitante también deberá ser responsable en su endeudamiento y entregar una información veraz y completa sobre su situación y necesidades financieras, para que la entidad pueda realizar el análisis de viabilidad necesario de forma correcta.

Análisis de la solvencia del cliente

Es el primer paso a la hora de analizar la viabilidad de una operación de préstamo hipotecario. Es muy habitual que las entidades financieras tengan centralizados los procesos de *sanción* de las operaciones crediticias, por lo cual desde las oficinas u otros puntos de venta se remitirán, a estos centros, las solicitudes firmadas juntos con toda la información necesaria para efectuar los necesarios análisis sobre la solvencia y capacidad de reembolso de los solicitantes, es decir, el que puedan atender mensualmente el pago de las cuotas de hipoteca, teniendo en cuenta sus niveles de ingresos y gastos.

Es muy necesario que el proceso de información de la entidad financiera y del cliente -soportada en documentos que mutuamente se deben dar -, se haga de manera transparente para que se cumpla el principio de responsabilidad que deben tener ambas partes.

Aunque cada entidad detallará la información que ha de proporcionar el cliente, esta constará en general en un conjunto de documentos de carácter personal (entre ellos, DNI y si está casado, régimen económico matrimonial) y otro paquete de información económica que justifique sus ingresos y su nivel de endeudamiento actual (por ejemplo, si es trabajador por

cuenta ajena: últimas nóminas, certificado de la empresa que refleje la antigüedad en el empleo, declaración de la Renta y del Patrimonio, etc.).

Si con el primer análisis económico de la operación, este resulta ser positivo, habrá que proceder al análisis de la garantía. En caso contrario, la oficina informará a su cliente de la denegación y la conveniencia de modificar los términos de la operación, como el importe, el plazo, la concurrencia de avalistas, etc.

Análisis de la garantía

Para analizar la vivienda que vaya a ser objeto de la garantía, debe ser valorada y contrastada su situación registral.

Para lo primero, las entidades financieras ofrecerán los servicios de una entidad oficial de tasación (Ver sección Tasación en la página 9 de la presente Guía), encargadas legalmente de esta tarea. Para lo segundo, las entidades podrán obtener las notas simples informativas mediante el servicio de sociedades de gestión (gestorías).

Ambos documentos (tasación y nota simple) podrán ser aportados por los solicitantes y, en todo caso, el coste será a su cargo.

7.3. INFORMACIÓN PERSONALIZADA Y OFERTA VINCULANTE

Si del análisis final resultase la aprobación definitiva de la operación, esto será comunicado a los solicitantes junto a un documento de información personalizada llamado **FIPER**, **Ficha de información personalizada**, en el que constarán todas las características autorizadas de la operación.

El contenido de la FIPER es homogéneo en estructura para todas las entidades, puesto que está regulado, y es muy exhaustivo, dado que contiene toda la información relevante de la operación crediticia. La FIPER puede consultarse en el Anexo 1 al final de la Guía.

Todas las condiciones financieras que contiene deberán ser analizadas en detalle por los solicitantes ya que, de prosperar con la operación, las mismas serán las que se incluirán en la futura escritura de constitución de préstamo hipotecario, contrato con el que se relacionarán con la entidad financiera por un largo periodo de tiempo.

Para este periodo de análisis de la FIPER y reflexión, los solicitantes tendrán un plazo de **14 días e incluso**, si lo desean, pueden solicitar que estas condiciones establecidas en la FIPER, se aporten como oferta vinculante de la entidad, sin ningún compromiso ni coste para los solicitantes.

Si finalmente ambas partes estuvieran de acuerdo, se procederá a la formalización de la operación solicitada, analizada y autorizada en los términos conocidos por los solicitantes.

7.4. PROCESO DE FORMALIZACIÓN

Concluida la fase anterior procede formalizar el préstamo hipotecario incorporando las condiciones acordadas a una escritura pública otorgada ante notario.

En España existe una normativa que protege eficazmente al prestatario, principalmente mediante la labor de asesoramiento del notario (Orden EHA 2899/2011 sobre transparencia).

El prestatario tiene derecho a elegir el notario que quiera y examinar el proyecto de escritura en la notaría con al menos tres días hábiles de antelación al otorgamiento. A veces la escritura se otorga en las oficinas de la entidad bancaria prestamista, pero es algo que el prestatario debe aceptar voluntariamente y además en estos casos el derecho mencionado a examinar la escritura es irrenunciable.

El notario interviniente debe informar al prestatario del valor y alcance de las obligaciones que asume y en especial:

- Deberá indicarle si se han cumplido por parte de la entidad todas las exigencias en materia de información precontractual que la normativa contempla (entrega de FIPRE y FIPER).

- Cuando se trate de préstamos de interés variable, deberá comprobar si el cliente ha sido debidamente informado sobre esta modalidad de préstamo y advertirle expresamente sobre los siguientes extremos cuando proceda:

  - Que el tipo de interés pactado no es uno de los oficiales (Ver Cap. 5.3).

  - Que el tipo correspondiente al periodo inicial es inferior al que correspondería teóricamente de aplicar el pactado para el resto de la duración del préstamo.

  - Si se hubieran establecido límites a la variación del tipo de interés (principalmente cláusulas de suelo y/o techo) advertirá sobre los efectos de estos límites, las diferencias entre límites al alza y a la baja, y en especial cuando únicamente se hubieran establecido estos últimos.

- Informará al cliente de cualquier aumento relevante que pudiera producirse en las cuotas como consecuencia de las cláusulas pactadas (y muy en especial sobre la evolución el impacto de los posibles periodos de carencia).

- Advertirá al cliente de las compensaciones que tendrá que pagar en caso de desistimiento del préstamo o como consecuencia de los instrumentos de cobertura de riesgo que haya contratado.

Otorgada la escritura, el préstamo hipotecario será inscrito en el Registro de la Propiedad - registro de carácter oficial en el que se inscriben los derechos y cargas sobre los bienes inmuebles.

Para la inscripción de la hipoteca es necesario que la vivienda o inmueble de garantía esté previamente inscrito a nombre de los prestatarios o en su caso, de otra persona que ofrece la garantía. Normalmente será la escritura de compra-venta cuya compra se financia con el préstamo, pero puede ser una herencia, donación, etc. La no inscripción de este título de propiedad previo impide la inscripción de la hipoteca.

8. LA TAE Y LOS GASTOS DE LA OPERACIÓN

8.1. GASTOS ASOCIADOAS A LA CONTRATACIÓN DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO

La compraventa de un inmueble y su financiación con un préstamo hipotecario conllevan una serie de gastos necesarios para llevar a cabo la operación que, en la mayoría de casos, son ajenos a la entidad financiera, como es el caso del notario, registro o pago de impuestos.

Es muy frecuente que antes del día de la firma ante Notario de la escritura de compraventa del inmueble y del préstamo hipotecario, la entidad financiera requiera al futuro prestatario realizar una provisión de fondos para hacer frente precisamente a estos gastos, que a continuación se detallan:

Tasación: se abona a la sociedad de tasación autorizada que se encargó de calcular el valor de la vivienda. Si la tasación se ha llevado a cabo, el solicitante tendrá que abonarla independientemente de la contratación final o no del préstamo hipotecario.

Registro de la Propiedad: Se abonan gastos por dos conceptos. Primero, por solicitar al Registro de la Propiedad la información sobre el inmueble que el cliente va a comprar (comprobación registral) con el objetivo de comprobar su titularidad (que el vendedor es el propietario real) y que está libre de cargas (no existen ninguna deuda del vendedor por la que el inmueble responda, más allá de la existencia de "hipoteca" en caso de que el vendedor hubiera financiado su compra). Segundo, posteriormente, al registrar en el Registro las escrituras que certifican que el comprador y solicitante del préstamo es el nuevo dueño del inmueble y que tiene un préstamo hipotecario.

Notario: el notario es el que da fe pública de las escrituras de compra-venta y del préstamo hipotecario, el que certifica la operación (Otorgamiento de escritura). Se abonan los correspondientes aranceles notariales.

Impuestos: La constitución de un préstamo hipotecario está gravada por el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (A.J.D), tributo que se gestiona a nivel Comunidad Autónoma y que se sitúa entre el 0 y 1,5% del valor de la garantía hipotecaria (responsabilidad hipotecaria).

Gastos de tramitación: usualmente la entidad encargará la realización de los trámites administrativos (registro, pago de impuestos, etc.) a una gestoría de su confianza para que los lleve a cabo de forma ágil y eficiente.

Comisión de apertura: Se cobra en el momento de la concesión del préstamo en concepto de los gastos de análisis de la viabilidad de la operación que afronta la entidad financiera. Se expresa como un porcentaje sobre el importe del préstamo concedido.

Seguro de daños: La entidad financiera solicitará, por exigencia legal, al solicitante que suscriba un seguro de daños que cubra el valor del inmueble tasado con el fin de asegurar el

valor de la garantía. El cliente está obligado a suscribir este seguro, aunque puede elegir con qué compañía lo hace, siempre que este cumpla con los requisitos mínimos establecidos en la regulación.

8.2. QUÉ ES Y PARA QUÉ SIRVE LA TAE

La **Tasa Anual Equivalente**, más conocida por sus siglas **TAE**, es una magnitud que, expresada en porcentajes, pretende medir el coste efectivo o real de una operación financiera, teniendo en cuenta además del tipo de interés, otros elementos de su coste. El objetivo de este indicador es poder "comparar" el coste de los diferentes productos financieros o préstamos, no solo teniendo en cuenta el tipo de interés, sino otros gastos y características del producto que afectan al coste total pagado por el solicitante.

En los préstamos hipotecarios, la TAE es el resultado de una fórmula matemática que incorpora el tipo de interés nominal, las comisiones bancarias, el plazo de la operación, la forma de amortización y determinados gastos que soporta el cliente al formalizar la constitución del préstamo - por ejemplo: gastos de registro, tasación e impuestos, entre otros.

Se trata por tanto, de un concepto importante, ya que su finalidad es informar sobre cuál sería el coste efectivo o real de la operación si los tipos de interés existentes en el momento de la formalización del crédito no experimentaran variación durante toda la vida del mismo, algo que, lógicamente, no ocurre en los préstamos a interés variable.

Por eso, la TAE es un elemento más útil y válido en el préstamo hipotecario a interés fijo, es decir, cuando éste permanece constante todo el tiempo, que en el préstamo a interés variable. En este último caso, la TAE no es más que una referencia para el primer año, dado que su valor variará cada vez que se actualice el tipo de interés del préstamo. Es por esto que para este caso la normativa de transparencia prevé que deba expresarse como "TAE Variable".

La definición y formulación matemática de la TAE se encuentra en la *Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios* (y desarrollados por el Anejo 7 de la Circular 5/2012 del Banco de España), donde se especifica además, cada fase en la que la TAE de un préstamo hipotecario ha de proporcionarse al cliente: desde la fase de la publicidad (donde será una TAE orientativa) hasta el momento de proporcionar la FIPER o Ficha de Información Personalizada, en la que la TAE reflejará todos los gastos reales que el cliente afronta.

Para comparar el coste total de dos préstamos hipotecarios con diferentes plazos, niveles de tipo de interés, importes o sistemas de amortización, el consumidor deberá observar la TAE de cada uno de ellos, siendo el préstamo más barato – lo cual no debe equivaler a "más adecuado" – aquel con la TAE más baja.

9. MODIFICACIONES Y CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

La naturaleza a tan largo plazo del préstamo hipotecario hace que durante la vida de este el cliente no solo se vea expuesto a cambios en el mercado hipotecario (existencia de nuevas normativas, desarrollo de productos, comportamiento de los tipos de interés, etc.), que pueden influir en sus preferencias acerca del tipo de préstamo hipotecario contratado, sino que, además, puede encontrarse ante una situación económica, financiera o patrimonial diferente a la del momento de la contratación y necesitar una renegociación o reestructuración de su préstamo que, en muchos casos, pueda ayudar a suavizar una situación de tensión en su economía familiar.

Por ello, es importante que el cliente conozca las posibilidades que tiene a su disposición para cambiar las condiciones de su préstamo (incluyendo la posibilidad de cambiar de prestamista).

9.1. CAMBIO EN LAS CONDICIONES INICIALMENTE PACTADAS

El cliente ha de saber que cualquier modificación en las condiciones pactadas en la escritura de constitución de la hipoteca, con carácter general, deberá formalizarse en escritura pública (intervención del notario) e inscribirse en el Registro de la Propiedad, debiendo satisfacer el prestatario los impuestos y gastos que ello ocasione, con las reducciones previstas en la regulación pertinente, cuando éstas sean de aplicación (ver siguiente punto).

La entidad de crédito, ante la petición de modificación de las condiciones iniciales o vigentes, podrá acceder o no a ella, tras efectuar un análisis de su viabilidad económica y mantenimiento de la garantía, para lo que podrá solicitar al cliente la aportación de la documentación que considere necesaria.

Los supuestos de modificación más frecuentes que se realizan en el mercado son los siguientes:

- Ampliación del importe de capital inicialmente concedido.
- Adopción de un período de carencia de amortización del capital en el que sólo se pagan intereses. Esta modificación puede llevar aparejada o no la modificación del plazo de vencimiento de la operación.
- Ampliación del plazo de vencimiento de la operación.
- Modificación del tipo de interés aplicable y cláusula de variabilidad, en su caso.
- Modificación del método o sistema de amortización (canon francés, cuota creciente,…).

9.2. LA NOVACIÓN MODIFICATIVA SEGÚN LA LEY 2/1994

Una de las alternativas para dotar de flexibilidad al préstamo y permitir la modificación de su clausulado financiero con escaso coste para el prestatario es **la Novación** (el acto, mediante

escritura pública, en el que se modifica por acuerdo de las partes alguna de las condiciones de un préstamo hipotecario) **según los criterios recogidos en la Ley 2/1994, de 30 de marzo.**

Esta normativa determina los supuestos de modificación o novación que pueden gozar de una reducción en la aplicación de los aranceles notariales y registrales y aquéllos que, además, puedan beneficiarse de exención en el impuesto de actos jurídicos documentados (A.J.D). Dada la capacidad normativa y asunción de la gestión de este tributo por parte de las Comunidades Autónomas, hay que tener en cuenta la regulación y aplicación que cada Administración tributaria autonómica efectúa.

- La reducción de aranceles notariales consiste en aplicar a estos supuestos el concepto de "documento sin cuantía" previsto en el arancel de los notarios aprobado por el Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre.

- La reducción de los aranceles registrales consiste en tomar como base de cálculo una reducción del 90% a la cifra de capital pendiente de amortizar para aplicar el arancel de los registradores de la propiedad aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

Los supuestos de modificación o novación previstos por la Ley 2/1994, de 30 de marzo, son los siguientes:

- Ampliación o reducción de capital.
- Alteración del plazo.
- Modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente (interés ordinario, de demora, cláusula de variabilidad del tipo de interés, …)
- Modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras.
- Prestación o modificación de garantías personales.

Además, gozarán de exención en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (A.J.D.) únicamente los siguientes supuestos:

- Modificación de las condiciones de tipo de interés inicialmente pactado o vigente (interés ordinario, de demora o cláusula de variabilidad del tipo de interés)
- Alteración del plazo.

La entidad financiera podrá cobrar una comisión por la Novación del préstamo, que generalmente estará pactada inicialmente. No obstante, para el caso de la novación del plazo de vencimiento, la comisión está limitada legalmente, no pudiendo exceder del 0,1 por ciento del capital pendiente de amortizar.

9.3. SUBROGACIÓN DE ACREEDOR Y DEUDOR

La Subrogación es el acto por el cual se modifican las condiciones de un contrato para sustituir al titular del derecho o de la obligación existente por otra persona, física o jurídica. En el caso de la subrogación en un préstamo hipotecario, o bien se sustituye al acreedor (entidad financiera) o bien al deudor (el prestatario).

9.3.1. Subrogación en la persona del deudor

La subrogación en la persona del deudor es el acto mediante el cual una persona sustituye a otra en el conjunto de derechos y obligaciones que supone su condición de deudor de una operación de préstamo hipotecario.

Las situaciones más habituales son las siguientes:

- Subrogación en el préstamo al promotor: el comprador del bien toma la posición deudora del promotor del inmueble al que, previamente, la entidad de crédito ha financiado su construcción.
- Subrogación en un préstamo a un particular: el comprador del bien toma la posición deudora de un particular, propietario de un inmueble (vendedor), cuya adquisición financió en su día mediante una hipoteca.

Generalmente en los contratos de constitución de préstamo o crédito hipotecario existe una cláusula en la que se regulan las condiciones en que debe efectuarse la subrogación con ocasión de la venta del bien, siendo facultad de la entidad de crédito decidir su aceptación o no, tras el análisis de la capacidad de devolución de la deuda del posible nuevo deudor.

Dado que con la subrogación del deudor se evita la constitución de una nueva hipoteca, no se pagará, por tanto, el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados asociado a la escritura de nueva hipoteca. Por otro lado, en términos de comisiones, la comisión de apertura que se cobra en el momento de la concesión del préstamo - en concepto de los gastos de análisis de la viabilidad de la operación -, podrá sustituirse por la *comisión de subrogación* pactada en la escritura de hipoteca.

9.3.2 Subrogación de la entidad acreedora

La Ley 2/1994, de 30 de marzo, regula la subrogación de la entidad acreedora, en la que es el deudor quien ejercita la facultad de sustituir al acreedor (entidad de crédito) ante quien constituyó la hipoteca por otro, libremente escogido por él, con el fin de obtener una mejora en las condiciones financieras de la operación. Ambos acreedores deben ser entidades de crédito.

Para que la subrogación entre entidades de crédito pueda gozar de la exención fiscal y reducción de honorarios notariales y registrales previstos por la Ley 2/1994, en la escritura de subrogación sólo se podrá pactar la modificación de las siguientes condiciones (ambas o alguna de ellas):

- Modificación de las condiciones de tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente.
- Alteración del plazo.

El procedimiento para el desarrollo de la subrogación establecido de una forma detallada en la citada Ley, tiene los siguientes hitos:

1) El cliente acude a otra entidad de crédito, distinta de la titular actual de la operación, que le efectúa una oferta de modificación de las condiciones financieras.
2) Si el cliente está de acuerdo con las condiciones ofrecidas, autoriza a la entidad a notificar, por conducto notarial, oferta vinculante a la entidad acreedora para que, en el plazo máximo de 7 días naturales, le entregue certificación del importe del débito del deudor en que se ha de subrogar. Hay que señalar que, cuando sobre la finca exista más de un crédito o préstamo hipotecario inscrito a favor de la misma entidad acreedora, la nueva entidad debe subrogarse respecto de todos ellos.
3) Tras la entrega de la certificación indicada, la entidad acreedora tiene derecho a enervar la subrogación si, en el plazo de 15 días naturales, a contar desde la notificación del requerimiento, comparece ante el mismo notario que la ha efectuado y manifiesta, con carácter vinculante, su disposición a formalizar una modificación de las condiciones de la operación que iguale o mejore las ofertadas. Esta entidad dispone de 10 días hábiles, a contar desde la fecha en que ha ejercido el derecho de enervación, para presentar al cliente oferta vinculante en la que iguale o mejore las condiciones.
4) En caso de que el cliente acepte las modificaciones que le ofrece la entidad acreedora y decida no formalizar la subrogación, entonces procederá a firmar una escritura de novación de las condiciones del préstamo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
5) Transcurrido el plazo indicado sin que haya habido acuerdo con el cliente sobre igualación o mejora de las condiciones ofertadas, para que surta efectos la subrogación, la otra entidad deberá formalizar la escritura de subrogación con el cliente y efectuar el abono del débito a la entidad acreedora inicial.

9.4 CANCELACIÓN ECONÓMICA Y CANCELACIÓN REGISTRAL

Cuando se produce la cancelación económica del préstamo, bien porque se llega a su vencimiento, o porque el consumidor ha decidido cancelarlo de forma anticipada, es conveniente que además, se produzca la cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, para que el inmueble del cliente figure libre de la carga que supone la “hipoteca”.

Para la cancelación de la inscripción de la escritura del préstamo en el Registro de la Propiedad, el consumidor tiene dos opciones:

- O bien, encargar dicho trámite a la entidad financiera, lo que en general conllevará una serie de gastos asociados por dicha tramitación;

- O realizarlo por su cuenta, para lo que necesitará una certificación de cancelación económica de la deuda (emitida por la entidad), y que un apoderado de la entidad financiera se desplace a la notaría donde se produzca la cancelación.

  La cancelación, aunque ha de solicitarla el prestatario, es un acto unilateral de la entidad, es decir, el prestatario no interviene en la firma. Normalmente, los gastos de la escritura de cancelación y de su inscripción registral corresponden al prestatario. La escritura de cancelación está exenta del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

10. EN CASO DE IMPAGO

10.1. INTRODUCCIÓN

Tal como se ha comentado en el capítulo 1 de la presente Guía sobre el concepto de p*réstamo hipotecario*, en nuestro país, así como en la práctica totalidad de los países europeos, si el prestatario no paga un préstamo o crédito – ya sea personal o hipotecario - responde con todos sus bienes, no sólo con los presentes en el momento del incumplimiento, sino también con los que adquiera en el futuro, mientras que la deuda no esté totalmente satisfecha.

A esto se le conoce comúnmente como "responsabilidad universal". Y como se ha mencionado, esta responsabilidad personal e ilimitada del deudor no es algo exclusivo de un préstamo hipotecario – en el que además existe una garantía adicional, la hipoteca -, sino que es común a cualquier obligación contraída por un deudor en términos generales (véase el artículo 1.911 del Código Civil).

Es por ello que, ante una situación de **impago de un préstamo**, el deudor debe tener presente en todo momento que responde con todos sus bienes y que, el inmueble que ha financiado con el préstamo hipotecario es una garantía adicional que, en caso de una situación de insolvencia irremediable, servirá para satisfacer la deuda contraída, pero puede no ser suficiente.

A continuación se detallan las diferentes etapas por las que transcurrirá una operación hipotecaria con cuotas impagadas, empezando por la fase amistosa, en la que las entidades de crédito y el prestatario intentarán buscar soluciones económicas que permitan la vuelta a la normalidad de la operación con retrasos; y finalizando por la ejecución – judicial o extrajudicial – de la hipoteca, cuando el deterioro de la situación económica del deudor haga inevitable utilizar esta opción como mecanismo necesario de recobro de la deuda.

El contenido de este capítulo está pendiente de actualización para incorporar las novedades legislativas que introduce el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.

10.2. PROCESOS DE NEGOCIACIÓN AMISTOSA

Es de suma importancia que, ante la evidencia de dificultades económicas temporales o permanentes, actuales o previsibles, el prestatario acuda en primer lugar a su sucursal bancaria y exponga su situación particular.

Los retrasos en los pagos se gestionarán con comprensión y positividad por parte del prestamista, con objeto de encontrar soluciones que interesen a ambas partes, teniendo en cuenta las circunstancias personales del deudor.

El objetivo de la entidad de crédito es evitar en la medida de lo posible la ejecución de la garantía. Frente un proceso legal costoso y dilatado en el tiempo para ambas partes, siempre se intentará primar alcanzar acuerdos alternativos con el prestatario que eviten la realización de la garantía.

Todas las soluciones prácticas que sugiera el prestamista en este contexto dependerán de su funcionalidad y eficacia y de la conservación de la garantía hipotecaria. A continuación se detallan algunas de ellas, cuya aplicación dependerá de las condiciones particulares de cada operación.

10.2.1. Reestructuración de la deuda

Una operación de reestructuración es aquella en la que, por razones de dificultades financieras del deudor, actuales o previsibles, se modifican las condiciones financieras del préstamo para facilitar el pago de la deuda.

Las entidades de crédito ofrecen, de forma sistemática, a los prestatarios con dificultades, soluciones de reestructuración que permitan ajustar el pago del préstamo hipotecario a sus posibilidades económicas actuales. Estas son, entre otras:

- la introducción de periodos de carencia en el pago de intereses y/o capital,
- alargamiento de los plazos de vencimiento;
- modificaciones de tipos de interés,
- o inclusión de fórmulas alternativas de amortización (difiriendo una parte del principal hasta el vencimiento final del préstamo, aplicando fórmulas de amortización con cuotas en crecimiento progresivo, …);

A veces puede ser una combinación de varias de ellas. Todas estas medidas permiten **reducir la cuota hipotecaria del deudor.**

10.2.2. Refinanciación de las deudas

Una operación de refinanciación es aquella utilizada por el prestamista para cancelar – o poner al corriente de pago - una o varias operaciones de un deudor con dificultades financieras. A esta operativa se le conoce comúnmente como *reagrupación de deudas* porque normalmente el resultado final será la reagrupación de los créditos del deudor en un solo instrumento de crédito, con un tipo de interés – en media – menor y con un plazo de vencimiento mayor. Con esta operación, el cliente con dificultades consigue:

- Ponerse al día en todas las deudas, sin que figure como impagado en ningún registro de crédito.
- Reducir la cuota mensual a pagar, ya que todas las “letras mensuales” se reagrupan en una, de importe inferior (por combinación de tipo y plazo).

- Disminuir el coste de la financiación.

Aunque algunas de estas medidas impliquen un aumento del coste financiero total del préstamo – como por ejemplo ocurre con el alargamiento de plazos (ver sección Plazo de vencimiento) -, siempre debe tenerse en cuenta que la negociación del préstamo en caso de dificultades económicas del deudor se realiza para evitar el impago permanente y la ejecución de la garantía hipotecaria, es decir, de la vivienda. Siempre se podrá considerar una modificación posterior de las condiciones financieras del préstamo cuando el prestatario vuelva a recuperar sus niveles de solvencia iniciales.

10.3. EJECUCIÓN HIPOTECARIA – Proceso judicial

Puede ocurrir, no obstante, que tras haber intentado prestamista y prestatario llegar a algún tipo de acuerdo sobre el reembolso del préstamo a través de un proceso amistoso, ello no fuera posible. Para estos supuestos, la legislación hipotecaria recoge un procedimiento judicial, más breve que los ordinarios, llamado *ejecutivo* que de forma muy sintética se expone a continuación: el procedimiento de ejecución hipotecaria.

10.3.1 Fases de un procedimiento de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual

A continuación se describen las diferentes fases de este procedimiento para el caso **de una vivienda habitual** – para otros tipos de inmuebles algunos de los porcentajes que se estipulan variarían.

1. Demanda ejecutiva

Ante la imposibilidad de que el deudor pueda hacer frente al reembolso del préstamo – y tras haber agotado la fase amistosa - la entidad bancaria presentará una *demanda ejecutiva* ante el juez de primera instancia del lugar donde se localice el inmueble hipotecado. Es importante señalar que el prestatario puede en cualquier momento parar la ejecución, abonando las cantidades adeudadas (rehabilitación del préstamo hipotecario).

2. Notificación de la demanda al deudor

Posteriormente, se le comunicará al deudor la presentación de la demanda ejecutiva.
Al tratarse de un procedimiento de los llamados *ejecutivos*, las posibilidades de oposición del deudor son muy limitadas, pudiendo solo frenar la ejecución si demuestra que ya ha pagado, la hipoteca carece de virtualidad o también el carácter abusivo del préstamo (artículo 695 Ley de Enjuiciamiento Civil).
En el supuesto –raro en la práctica- de que la entidad no le hubiera requerido con antelación el pago, con esta notificación se procederá también a reclamarle la deuda.

3. Certificación del Registro de la Propiedad

Simultáneamente, el juez solicitará del Registro de la Propiedad una certificación de la inscripción de la hipoteca y una relación de las demás cargas (segundas hipotecas, embargos que graven el bien…) para conocer cuál es la situación registral de la finca. Es muy común que las dificultades financieras del deudor hayan afectado a sus compromisos de pagos con otros acreedores (hacienda, crédito consumo, suministros, etc.) y por tanto, que puedan existir *embargo*s sobre todos sus bienes, incluida la propia vivienda.

4. Subasta del bien hipotecado

Si durante todo este periodo de tiempo el deudor no ha podido abonar la deuda pendiente y por tanto, paralizar el proceso de ejecución hipotecaria que se ha iniciado, entonces, inevitablemente el juez iniciará los trámites para la subasta del bien inmueble.
En la escritura de préstamo hipotecario figura la valoración del bien a efectos de subasta, lo que se conoce como el tipo de la subasta, que no podrá ser inferior al 75% del valor de tasación inicial.

- Al celebrarse la subasta pueden ocurrir dos cosas:

a) que concurran postores, pudiéndose a su vez distinguir los siguientes supuestos:
a.1) Que la mejor postura sea igual o superior al 70% del valor por el que sale el bien a subasta. En este caso se adjudica el bien al mejor postor, sin más (adjudicatario)
a.2) Que la mejor postura sea inferior al 70% del tipo de la subasta. En estos casos el prestatario tiene diez días para presentar una persona que mejore el valor ofrecido y si esto no es posible, la entidad podrá pedir que se le adjudique el inmueble subastado por el 70% del valor por el que sale el bien a subasta o por la cantidad que se le debe por todos los conceptos (siempre que esta última cantidad sea superior al 60% del valor de tasación y también a la mejor postura presentada).

b) que no concurran postores.
En este caso, la entidad bancaria puede adjudicarse el inmueble por una cantidad igual o superior al 70% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60% (artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil).
Si la entidad no hace uso de esta facultad, el bien hipotecado quedará libre.

10.3.2 Deuda pendiente

Según el importe de la adjudicación, cabe distinguir dos supuestos:

a) que el importe obtenido en la subasta sea suficiente para pagar la deuda pendiente. Tras extinguirse la deuda hipotecaria, si queda un sobrante, se pagará con él mismo a otros posibles

acreedores con derechos inscritos en el registro y, finalmente, lo que quede se entregará al prestatario.

b) que el importe obtenido con la adjudicación no sea suficiente para extinguir el total de la deuda pendiente. En este caso, la entidad puede iniciar otros procedimientos judiciales contra el deudor y para reclamar el resto de sus bienes, hasta obtener la total satisfacción de su deuda (responsabilidad del deudor hipotecario universal; no se limita al bien hipotecado).

Ello no obstante, hay que tener en cuenta ciertos elementos paliativos:

1- Que si el deudor, dentro de ciertos plazos, paga parcialmente la deuda pendiente, esta queda totalmente extinguida:
    a. Condonación de la deuda remanente si se paga un 65% de lo pendiente en 5 años
    b. Condonación de la deuda remanente si se paga un 80% de lo pendiente en 10 años
2- Reducción de la deuda hipotecaria, potestativa del tribunal y hasta un 2% del valor del bien adjudicado en subasta, si el deudor colabora con los requerimientos del tribunal antes de celebrarse la subasta
3- Participación del deudor en la revaloración futura de la vivienda ejecutada (50% de la plusvalía dedicada a reducir la deuda remanente del ejecutado).
4- Y que además, la legislación considera inembargables ciertos bienes y en especial los sueldos, en la medida que no excedan del 150% del salario mínimo interprofesional (más un 30% por cada miembro del núcleo familiar).

Normalmente, tras la adjudicación del inmueble, el deudor dejará de forma voluntaria libre el mismo; De no ser así la legislación contempla un proceso llamado **desahucio**, en el cual una comisión judicial asegura la entrega del bien al adjudicatario.

10.4. DACIÓN EN PAGO

La dación en pago es una figura jurídica en virtud de la cual un deudor extingue la obligación que tiene con su acreedor, no mediante el reembolso del dinero que le debe, sino mediante la entrega (“dación”) de un bien concreto, que en el caso de deudas garantizadas suele ser el bien objeto de la garantía.

Para el préstamo hipotecario, se trata de la entrega de la vivienda en pago de la deuda hipotecaria, sin que opere de forma posterior la responsabilidad universal del deudor. Con la entrega del bien se saldaría la deuda en su totalidad.

En el Ordenamiento Jurídico español es posible la contratación de la dación en pago, tal como establece el artículo 140 de la Ley Hipotecaria. No obstante, su utilización ha sido muy excepcional:

1. En la contratación: porque la limitación de garantías implica una oferta crediticia de peor calidad. Menos financiación con menor plazo de amortización (por el mayor riesgo que implica esta operación)

2. En la gestión de cobro: porque solo es relevante cuando se producen caídas significativas en el valor del inmueble (como estos últimos años); de otra forma, la más habitual en la historia del mercado hipotecario, es más conveniente vender el inmueble y liquidar las deudas, generalmente inferiores.

En todo caso, si la dación no está previamente pactada en el contrato, es una posibilidad real, pero voluntaria, para las entidades financieras.

Sólo recientemente y para familias que se encuentran en una situación de vulnerabilidad económica y social, la Ley 1/2013 establece la obligatoriedad de utilizar la dación en pago para la recuperación de deudas hipotecarias, cuando no sean suficientes otras medidas encaminas a la reestructuración o reducción de la deuda recogidas en la propia Ley (Ver Medidas especiales de protección del deudor hipotecario en la web de la AHE).

11. CONSULTAS Y RECLAMACIONES

Tal como recomienda el Banco de España en su Guía de acceso al préstamo hipotecario, en caso de querer cursar una queja o reclamación sobre una entidad financiera fuera de los cauces judiciales, de un modo más amistoso, el cliente debe dirigirse en primer lugar al **Servicio de Atención al Cliente** o **Defensor del Cliente** que cada entidad está obligada a tener. Puede consultar los datos para cada entidad en el siguiente buscador del Banco de España: http://app.bde.es/sac/app/search?CFG=atencionCli.xml&TipoFormato=XSL&Paginate=OPEN

Cuando la queja o reclamación sea denegada, desestimada o no contestada transcurridos los dos meses desde la fecha en la que se formuló, entonces el cliente podrá acudir al Servicio de Reclamaciones del Banco de España, que resolverá mediante informe no vinculante para las partes.

El cliente debe saber que, además de estos mecanismos de carácter extra-judicial, tiene a su disposición los cauces judiciales básicos para su uso en cualquier momento.

ANEXO 1: FICHAS DE INFORMACIÓN FIPRE Y FIPER

FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL (FIPRE)

(Texto introductorio)

El presente documento se extiende el [fecha corriente] en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para [nombre de la entidad] la obligación de concederle un préstamo. La información incorporada tiene carácter meramente orientativo.

Se ha elaborado basándose en las condiciones actuales del mercado. La oferta personalizada posterior puede diferir en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras.

1. ENTIDAD DE CRÉDITO.

- Identidad / Nombre comercial.
- Domicilio social
- Número de teléfono.
- Correo electrónico.
- Dirección de página electrónica.
- Autoridad de supervisión: [Identidad de la autoridad de supervisón y dirección de su página electrónica.]
- Persona de contacto: [Datos completos de la persona de contacto.]
- Datos de contacto del servicio de atención al cliente.

2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

- Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble.
- Finalidad.
- Tipo de préstamo.
- *(Si ha lugar)* Préstamo en divisa.
- Plazo de amortización.
- Periodicidad de los pagos.

3. TIPO DE INTERÉS

- Clase y nivel del tipo de interés aplicable
  - Fijo.
  - Variable (expresado en tipo de interés de referencia + diferencial).
  - Variable limtado (expresando el tipo de interés mínimo y máximo y el tipo de interés de referencia + diferencial)
- En caso de que durante el plazo de amortización se modifique la clase de tipo de interés se deberá reflejar el plazo en que se aplicará cada tipo.

4. VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS

- Listado de productos o servicios vinculados para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas.
- Gastos preparatorios.

5. TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

- La TAE aplicable a su préstamo es [TAE]. Comprende:
  - Tipo de interés.
  - Otros componentes de la TAE.
  - Coste total del préstamo en términos absolutos.
  - El cálculo de la TAE y del coste total del préstamo se basan en los siguientes supuestos:
    - Importe.
    - Tipo de interés.
    - Otros supuestos.

6. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

- *(Si ha lugar)* Compensación por desistimiento.
- *(Si ha lugar)* Compensación por riesgo de tipo de interés

FICHA DE INFORMACIÓN PERSONALIZADA (FIPER)

(Texto introductorio)

El presente documento se extiende el [fecha corriente] en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para [nombre de la entidad] la obligación de concederle un préstamo hipotecario.

Se ha elaborado basándose en la información que usted, [nombre del cliente], ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero. La información que sigue será válida hasta el [fecha de validez]. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado.

1. ENTIDAD DE CRÉDITO

- Identidad / Nombre comercial.
- Domicilio social.
- Número de teléfono.
- Correo electrónico.
- Dirección de página electrónica.
- Autoridad de supervisión: [Identidad de la autoridad de supervisión y dirección de su página web].
- Persona de contacto: [Datos completos de la persona de contacto].

2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

- Importe y moneda del préstamo: [valor] [moneda]
- *(Si ha lugar)* El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional]
- Duración del préstamo.
- Tipo de préstamo.
- Clase de tipo de interés aplicable.
- Importe total a reembolsar.
- Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble.
- *(Si ha lugar)* Garantía.

3. TIPO DE INTERÉS

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

- La TAE aplicable a su préstamo es [TAE]. Comprende:
  - El tipo de interés [valor en porcentaje o en tipo de referencia más diferencial si se tratase de un tipo variable o variable limitado]
  - [Otros componentes de la TAE]

4. PERIODICIDAD Y NÚMERO DE PAGOS

- Periodicidad de reembolso: [periodicidad]
- Número de pagos: [número]

5. IMPORTE DE CADA CUOTA HIPOTECARIA

- [Importe] [moneda]
- *(Si ha lugar)* Las cuotas hipotecarias calculadas en diferentes escenarios de evolución del tipo de interés cuando el préstamo aplica un tipo de interés variable o variable limitado.
- *(Si ha lugar)* El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del préstamo] a [moneda nacional] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha].

Continúa en siguiente página….

6. TABLA DE AMORTIZACIONES

La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad]

- Las cuotas (columna [nº pertinente]) son iguales a la suma de los intereses pagados (columna [nº pertinente]), el capital pagado (columna [nº pertinente]) *y, si ha lugar*, otros costes (columna [nº pertinente]).
- *Si ha lugar*, Los costes de la columna «otros costes» corresponden a [lista de costes] El capital pendiente (columna [nº pertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar.
- [Importe y moneda del préstamo]
- [Duración del préstamo]
- [Tipo de interés]
- [Tabla]
- *(Si ha lugar)* [Advertencia sobre la variabilidad de las cuotas]

7. VINCULACIONES Y OTROS COSTES

Si desea beneficiarse de las condiciones del préstamo descritas en la presente ficha, debe cumplir las obligaciones que, a continuación, se indican.

- Obligaciones
- *(Si ha lugar)* Observe que las condiciones de préstamo descritas, incluido el tipo de interés aplicable, pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.
- Además de los costes ya incluidos en las cuotas [periodicidad], este préstamo conlleva los siguientes costes:
  - Costes que deben abonarse una sola vez.
  - Costes que deben abonarse periódicamente.
- Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes (p.ej., gastos notariales) conexos al préstamo.

8. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Si decide amortizar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la compensación en ese momento.

- Este préstamo puede amortizarse anticipadamente, total o parcialmente.
  - [Condiciones]
  - [Procedimiento]
- *(Si ha lugar)* Compensación por desistimiento.

***(SI HA LUGAR)* 9. DERECHO DE SUBROGACIÓN**

Si lo desea puede llevarse a a otra entidad de crédito (subrogar) su préstamo aún sin el consentimiento de [nombre de la entidad].

10. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

- Departamento de Atención al Cliente: nombre, dirección geográfica, número de teléfono, correo electrónico, persona de contacto y sus datos de contacto.
- *(Si ha lugar)* Defensor del cliente: nombre, dirección geográfica, número de teléfono, correo electrónico, persona de contacto y sus datos de contacto.

11. SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA

En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la entidad de crédito, o transcurridos dos meses sin respuesta del mismo, puede dirigir una reclamación (o, siempre que lo desee, formular una consulta o queja) al Servicio de Reclamaciones del Banco de España (91.338.65.30):

- Por escrito dirigido al Servicio de Reclamaciones C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.
- Por vía electrónica en la página http://www.bde.es

Continúa en siguiente página…

12. INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS VINCULADOS AL PRÉSTAMO: CONSECUENCIAS PARA EL CLIENTE

- [Tipos de incumplimiento]
- [Consecuencias financieras y/o jurídicas]

Si tiene dificultades para efectuar sus pagos [periodicidad], póngase en contacto con nosotros a la mayor brevedad posible para estudiar posibles soluciones.

***(SI HA LUGAR)* 13. INFORMACIÓN ADICIONAL, EN EL CASO DE VENTAS A DISTANCIA**

- *(Si ha lugar)* La legislación escogida por la entidad de crédito como base para el establecimiento de relaciones con usted con anterioridad a la celebración del contrato de crédito es [legislación aplicable].
- La información y documentación contractual se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de préstamo, nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas].

14. RIESGOS Y ADVERTENCIAS

Le rogamos tome nota de los riesgos que conlleva un préstamo hipotecario.

- Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que si sus ingresos disminuyen aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias [periodicidad].
- Tiene usted derecho a examinar el proyecto de documento contractual en el despacho del notario autorizante, con la antelación de 3 días hábiles previos a **su formalización** ante el mismo.
- *(Si ha lugar)* **Puede** usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
- *(Si ha lugar)* Responde usted ante [nombre de la entidad] del pago del préstamo no solo con su vivienda sino con todos sus bienes presentes y futuros.
- *(Si ha lugar)* Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo no permanece fijo durante todo su período de vigencia.
- *(Si ha lugar)* Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo a pesar de ser variable nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés de referencia por debajo del [límite mínimo del tipo de **interés** variable limitado].
- *(Si ha lugar)* El presente préstamo no se expresa en euros. Tenga en cuenta que el importe en euros que necesitará para pagar cada cuota variará en función del tipo de cambio de [moneda del préstamo/euro].
- *(Si ha lugar)* Este es un préstamo de solo intereses. Ello quiere decir que, durante su vigencia, necesitará reunir capital suficiente para reembolsar el importe del préstamo en la fecha de vencimiento.
- Al margen de lo recogido en la presente ficha, tendrá que pagar otros tributos y gastos (*si ha lugar*), p.ej., gastos notariales.

ANEXO 2: REGULACIÓN Y MÁXIMOS LEGALES DE LAS COMPENSACIONES POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA EN LOS PRÉSTAMOS A TIPO VARIABLE

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">Para los préstamos formalizados antes de la Ley 41/2007: Ley/1994 (Artículo 3) (régimen transitorio)</th><th>Para los préstamos formalizados posterior a la Ley 41/2007 (Artículo 9):</th></tr>
<tr><td>Ámbito de aplicación</td><td>Para las cancelaciones no subrogatorias, totales o parciales de préstamos hipotecarios a tipo de interés variable</td><td>Para las cancelaciones subrogatorias (*) que se produzcan en los préstamos hipotecarios a interés variable</td><td>Para cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales de créditos o préstamos hipotecarios a tipo de interés variable (con un periodo de revisión de tipos de interés cuya duración pactada sea igual o inferior a doce meses) formalizados a partir del 9 de diciembre de 2007, cuya hipoteca recae sobre una vivienda y el prestatario es una persona física (o una empresa de reducida dimensión a efectos del impuesto sobre sociedades),</td></tr>
<tr><td>Compensación por desistimiento</td><td rowspan="2">Máx. del 1% sobre el capital amortizado anticipadamente (pero si se hubiese pactado una compensación igual o inferior a la indicada, la compensación será la pactada)

Si no se ha fijado comisión, no habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto.</td><td rowspan="2">Máx. 0,5% sobre el capital amortizado anticipadamente (pero si se hubiese pactado una compensación igual o inferior a la indicada, la compensación será la pactada)

Si no se ha fijado compensación, no habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto.</td><td>- 0,5% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del crédito o préstamo.
- 0,25% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en el número anterior.
- Si se hubiese pactado una compensación por desistimiento igual o inferior a la indicada, la compensación que percibirá la entidad acreedora será la pactada.</td></tr>
<tr><td>Compensación por riesgo de interés</td><td>No procede</td></tr>
<tr><td>Observaciones</td><td colspan="3">Antes de la Ley 41/2007 no existía diferencia entre compensación por desistimiento ni por riesgo de interés, y se permitía el cobro de "comisiones" por la cancelación total o parcial (algo que la Ley 41/2007 impide).
(*) El Artículo 3 de la Ley 2/1994 fue modificado por la Ley 36/2003, que en su disposición adicional primera reducía el importe máximo de la comisión máxima en caso de cancelación subrogatoria hasta el 0,5%.</td></tr>
</table>

ANEXO 3: REGULACIÓN Y MÁXIMOS LEGALES DE LAS COMPENSACIONES POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA EN LOS PRÉSTAMOS A TIPO FIJO

<table>
<tr><th></th><th>Régimen anterior</th><th>Ley 41/2007 (Artículo 9)</th></tr>
<tr><td>Ámbito de aplicación</td><td>Para cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales de préstamos a tipo fijo formalizados antes de la entrada en vigor de la Ley 41/2007(9 de diciembre de 2007)</td><td>Para cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales de créditos o préstamos hipotecarios a tipo de interés fijo (préstamos con un periodo inicial a tipo fijo que excede 1 año o fijos a término) formalizados a partir del 9 de diciembre de 2007, cuya hipoteca recae sobre una vivienda y el prestatario es una persona física (o una empresa de reducida dimensión a efectos del impuesto sobre sociedades).</td></tr>
<tr><td>Compensación por desistimiento</td><td rowspan="2">No existe límite legal. La compensación será la pactada.

No obstante, en 1996 el Gobierno emitió una declaración en la que se recomendaba que en la subrogación de ciertos préstamos hipotecarios las entidades aplicasen voluntariamente un límite del 2,5% en la comisión por cancelación anticipada, cuando en virtud de la misma el tipo fijo se convirtiera en una fórmula de tipo variable de interés</td><td>- 0,5% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del crédito o préstamo.
- 0,25% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en el número anterior.
- Si se hubiese pactado una compensación por desistimiento igual o inferior a la indicada, la compensación que percibirá la entidad acreedora será la pactada.</td></tr>
<tr><td>Compensación por riesgo de interés</td><td>La compensación por riesgo de tipo de interés será la pactada, pero sólo se podrá cobrar en el caso de que la cancelación del crédito o préstamo genere una pérdida de capital a la entidad.

El contrato deberá especificar cuál de las dos modalidades siguientes para el cálculo de la compensación por riesgo de tipo de interés será aplicable:
- Un porcentaje fijo sobre el capital pendiente en el momento de la cancelación (Sin límite legal)
- La pérdida, total o parcial, que la cancelación genere a la entidad, calculada de acuerdo al artículo 9 de la Ley 41/2007. En este caso, el contrato deberá prever que la entidad compense al prestatario de forma simétrica en caso de que la cancelación genere una ganancia de capital para la entidad.</td></tr>
</table>

© ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA. TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS. ESTE INFORME NO PODRÁ SER REPRODUCIDO O REDISTRIBUIDO, TOTAL O PARCIALMENTE, SIN EL CONSENTIMIENTO POR ESCRITO DE ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA.
ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LOS ACTOS DE TERCEROS EN ESTE SENTIDO.