

Guía Hipotecaria

¿Qué es un préstamo hipotecario?

Definición:

El préstamo hipotecario que le concede su entidad es el que le permite hacer suya la vivienda deseada. Ése es su fin específico: **facilitar el acceso a la vivienda.**

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. Pero, precisamente este hecho es lo que hace posible que los préstamos hipotecarios tengan tipos de interés más baratos que otras modalidades de préstamos con menor garantía. La importancia de la inversión también hace que el plazo sea más largo para la mayor facilidad de pago.

¿Cómo elegir el tipo de préstamo que más me interesa?

Importe

Para conocer exactamente el importe del préstamo que usted podrá conseguir debe tener en cuenta dos aspectos.

En primer lugar, el **valor de tasación** de la vivienda. A través de una sociedad de tasación autorizada usted sabrá cuál es la valoración del inmueble y si la cantidad que le pide el comprador se ajusta a los valores del mercado. La tasación de la vivienda es, por tanto, otra forma de aumentar tanto su seguridad como la de la entidad financiera que, si usted lo desea, personalmente puede encargar a una sociedad que lleve a cabo la operación. Pero recuerde, los gastos de tasación correrán a su cargo, con independencia de que al final se formalice o no el crédito.

Lógicamente, otro factor que condiciona el importe del préstamo son **sus ingresos**. Como regla general, las entidades suelen recomendar que la cuota que deberá pagar al mes en concepto del préstamo hipotecario no supere determinado porcentaje -en torno al 30%- de sus ingresos mensuales. Para usted resulta más seguro: se evita correr riesgos de impago en el momento en el que surja algún gasto excepcional en su presupuesto.

¿Ya sabe cuál es el valor tasado? Bien pues, siempre que sus ingresos lo permitan, usted podrá obtener entre el 70% y el 80% de ese importe. Quizá pueda incluso llegar a más si aporta garantías adicionales. Hable con su entidad.

Nuestro consejo es que a la hora de determinar el importe necesario no se apriete excesivamente el cinturón. Concédase cierta holgura dentro de los límites indispensables.

Plazo de amortización

El plazo de amortización es el tiempo que se establece en el préstamo para su total devolución. Por la envergadura de la operación, los préstamos hipotecarios tienen un **plazo dilatado**, desde cinco a quince, veinte o más años.

Lo importante es que usted ajuste bien tanto el importe del crédito como el plazo para poder pagarlo con más comodidad. **Busque el punto justo:** alargar el plazo más de lo necesario supone pagar intereses más años y estrecharlo en exceso puede llegar a implicar una carga demasiado pesada.

El nivel de los tipos de interés también permite hacer combinaciones más o menos ventajosas con el plazo. En general, con tipos bajos, el alargamiento del plazo produce una mayor disminución de la cuota, mientras que con tipos de interés altos, el plazo más largo no produce un descenso significativo de la cuota a pagar.

Tipo de interés

Lógicamente, el tipo de interés es un aspecto muy importante del préstamo ya que, unido al plazo, determina lo que usted pagará a lo largo de los años. Sin embargo, **no debe ver el tipo de interés como un elemento aislado**. Además de valorar aspectos menos tangibles como la relación con su entidad, debe prestar atención a todos los demás elementos del préstamo: la modalidad del tipo de interés -fijo o variable-, las comisiones que se aplican, las cuotas a pagar y su periodicidad y el plazo de amortización.

Es esencial buscar la combinación perfecta entre el tipo de interés y el plazo para que la operación se acople bien a sus posibilidades. Un cuarto de punto en el tipo de interés no tiene gran repercusión en la cuota pero la diferencia entre diez o veinte años puede determinar que usted acceda o no al préstamo o pueda solicitar mayor o menor importe.

¿Qué son las comisiones de apertura y cancelación?

Comisiones

La concesión del préstamo por parte de la entidad suele llevar parejo el cobro de una comisión que, bajo el nombre genérico de **comisión de apertura**, engloba los gastos de estudio y tramitación del préstamo. Suele ser un tanto por ciento del importe del préstamo con una cuantía mínima.

La comisión por amortización anticipada sólo se aplica si efectivamente se produce. Esta comisión hace referencia a los pagos extras que el cliente decide destinar a aminorar el préstamo, ya sea

reduciendo la cuota a pagar mensualmente o el plazo de la operación. A veces, la tarifa varía si lo que se amortiza es todo el préstamo -cancelación total- o sólo una parte -amortización parcial-. Para las entidades, esta comisión es como un seguro que cubre el riesgo que asumen por el hecho de que la operación pueda ser cancelada a voluntad del cliente.

En los préstamos a interés variable, la comisión por amortización está limitada por la ley al 1%. En los de interés fijo la comisión suele ser más elevada debido al mayor riesgo que implica para la entidad, que se ve obligada a asegurarse ante posibles oscilaciones de los tipos de interés con el consiguiente coste que esto le supone. En todo caso, la Ley 2/1994, de 30 de marzo, le ofrece dos posibilidades de modificar su préstamo hipotecario: la subrogación y la novación crediticia.

La tarifa de comisiones a repercutir al cliente debe ser comunicada previamente al Banco de España y está a disposición de cualquier persona que quiera consultarla. Sólo podrán repercutirse aquellas comisiones que expresamente se encuentren recogidas en la escritura de préstamo.

¿Qué es exactamente la TAE?

Las siglas corresponden al concepto de **Tasa Anual Equivalente**. La TAE es el resultado de una fórmula matemática que incorpora el tipo de interés nominal, las comisiones y el plazo de la operación.

Se trata de un concepto importante, ya que permite conocer cual 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 cosa que, lógicamente, no ocurre en los préstamos a interés variable.

Por eso, la TAE es un elemento más útil y válido en los hipotecarios a interés fijo, es decir, cuando éste permanece constante todo el tiempo, que en los préstamos a interés variable. En este último caso, la TAE no es más que una referencia -variará cada vez que se actualice el tipo de interés del préstamo- aunque, eso sí, sirve para tener una visión más allá de lo que es el interés proporcional del primer año.

A la hora de comparar las distintas ofertas hipotecarias en función de la TAE tenga en cuenta que no todas están cortadas con el mismo patrón: **compare préstamos** similares, un fijo con otro fijo o un variable con otro, aunque la equiparación sólo será válida si además está comparando préstamos variables que tienen el mismo índice de referencia.

¿Qué tipos de préstamos hipotecarios hay?

Hoy en día, la oferta de préstamos hipotecarios es muy amplia y variada. Pese a la multitud de nombres comerciales diferentes, se pueden distinguir cuatro tipos básicos de préstamos.

Interés fijo

El tipo de interés permanece constante durante toda la vida del préstamo, es decir, suban o bajen los tipos de interés, el cliente siempre pagará lo mismo cada mes. Eso le da cierta seguridad -si los tipos de interés suben, usted no se verá afectado- pero también tiene un inconveniente -si los tipos bajan no podrá beneficiarse-. Se trata, por tanto, de una decisión en la que se puede ganar o perder.

Otra característica de este tipo de préstamos es que suelen tener un plazo más ajustado -alrededor de doce años- y la comisión por amortización anticipada es mayor. Recuerde este hecho si ya tiene pensado destinar parte de sus ahorros futuros a ir reduciendo el importe del préstamo o el plazo.

Interés variable

Esta clase de préstamos sí que permite beneficiarse de las rebajas de los tipos aunque, lógicamente, también recoge las subidas. Su principal ventaja es que no contemplan el riesgo de que el interés del préstamo se quede desfasado, ya que periódicamente -normalmente cada doce meses- se actualiza a los precios del mercado.

Estas son sus principales características: **el interés varía al ritmo del mercado**, el **plazo de amortización es mayor** -puede llegar a veinte o treinta años- y la comisión por amortización anticipada no supera el uno por ciento.

En esta modalidad es importante distinguir entre lo que es el tipo de interés del primer periodo -válido para los seis o doce meses iniciales-, que en ocasiones viene a ser como una promoción inicial, y el que regirá los años sucesivos y que estará determinado por los índices más el diferencial añadido que se explican más adelante.

Interés mixto

Se conocen así a los que combinan un periodo en el que el interés permanece fijo -dos, tres o más años- y otro en el que éste es variable y se va ajustando al mercado. El plazo de amortización y las comisiones por cancelación anticipada suelen ser parecidos a los variables. Combinan las ventajas e inconvenientes de los préstamos fijos y los variables aunque, al acotar dos periodos diferentes, los riesgos quedan más diluidos.

De cuota fija

Son préstamos a interés variable pero se asemejan a los préstamos a tipo fijo en la medida en que **el cliente siempre paga la misma cuota al margen de la evolución de los tipos de interés**. La diferencia es que si los tipos suben, en lugar de pagar más cuota, se alarga el plazo de amortización; y si bajan, se acorta. Su principal problema es la incertidumbre. El cliente no sabe a ciencia cierta cuándo terminará de pagar el préstamo, ya que depende de la evolución de los tipos. A cambio de esta incógnita tiene la seguridad de que su cuota no variará ni un euro en toda la vida del préstamo.

Cuadro resumen de los tipos de préstamos hipotecarios

TIPO DE CRÉDITO	CARACTERÍSTICAS	VENTAJAS	INCONVENIENTES
Fijo	El interés permanece constante	Si los tipos suben, no se altera la cuota	No puede beneficiarse de los descensos de los tipos
Variable	El interés varía periódicamente	Permite beneficiarse de la bajada de tipos	Lo mismo que recoge las bajadas, recoge las subidas
Mixto	Combina un periodo de tipo fijo con otro variable	Tiene un periodo más estable al principio	Riesgo de que, en el periodo de interés fijo, los tipos bajen en el mercado y usted no pueda beneficiarse en ese momento.
Cuota fija	Siempre paga lo mismo	Si los tipos suben o bajan lo que varía es el plazo	La cuota no variará nunca ni un euro. Incertidumbre sobre el plazo de amortización.

¿Qué son los índices de referencia?

Los índices de referencia son un elemento muy importante y requieren más atención de la que los clientes están acostumbrados a prestarles. Estos indicadores son los que **se aplican** a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable **a la hora de revisar y actualizar su interés**. O sea, de ellos depende el tipo de interés que usted pagará durante prácticamente toda la vida del préstamo.

Hay varios pero aquí sólo se analizan los oficiales. Se trata de unos índices objetivos, que mensualmente elabora el Banco de España y que, además de en el Boletín Oficial del Estado (BOE), se publican en casi todos los periódicos. Es muy fácil encontrarlos. 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. Veamos cada uno de ellos.

Los índices de referencia más utilizados

Los índices que se detallan a continuación son los que tienen carácter oficial y elabora y publica el Banco de España.

Índice de bancos:

Es el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años que los bancos han concedido durante ese mes para la adquisición de vivienda libre y está expresado en Tasa Anual Equivalente (TAE). Es, por tanto, una media de los contratos de préstamos hipotecarios que en ese momento se han formalizado en el mercado y que el Banco de España ha calculado con los datos que le remiten las entidades.

Índice de cajas:

Es exactamente lo mismo que el anterior aunque, en este caso, recoge los tipos medios de los contratos de préstamos hipotecarios formalizados en las cajas de ahorros. También está expresado en TAE.

Tipo medio del conjunto de las entidades de crédito:

Este índice engloba los dos anteriores y, por eso, recoge una media mucho más amplia.

Indicador de la CECA de los tipos de activo:

Este índice es una media de los tipos anuales equivalentes (TAE) aplicados por las cajas de ahorros tanto a los préstamos hipotecarios como a los préstamos personales.

Referencia interbancaria a un año (más conocida como Euribor Hipotecario)

Se define como la media aritmética mensual simple de los valores diarios, del tipo 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 (Euribor). Es el Banco de España quien calcula y publica mensualmente esta referencia.

Rentabilidad interna de la deuda pública:

Es un índice muy poco utilizado. Se calcula sobre la rentabilidad media a la que se negocian los bonos del Tesoro entre dos y seis años de plazo.

¿Cómo se aplican los índices de referencia para revisar el tipo de interés?

Los índices de referencia son los que garantizan al cliente que cuando se revise el interés de su préstamo éste quedará ajustado a los precios del mercado ya que, como vimos al analizar los indicadores, éstos no son más que la media de los préstamos formalizados en determinado periodo.

Observe que la publicación de los índices suele tener un cierto retraso y que, por tanto, el

índice que a usted se le aplicará es el último disponible o publicado en la fecha en que procede a la revisión.

Ahora bien, a la hora de aplicar estos índices hay que tener en cuenta dos factores. Uno es lo que se conoce como el **redondeo**. La Ley de Mercado Financiero de 22 de noviembre de 2002 establece que si se practica el redondeo de los índices de referencia tiene que hacerse necesariamente al intervalo más próximo sin que pueda exceder dicho intervalo del octavo de punto (0,125). Así, por ejemplo, si el Euribor está en el 5,91%, este se redondea al 6%.

Pero, más importante todavía es la aplicación al índice del llamado **margen o diferencial**, que no es más que la cantidad que las entidades suman al índice de referencia que se ha tomado como base. Por ejemplo, si un cliente tiene contratado un préstamo al Euribor más un punto y el Euribor está en el 6%, el nuevo tipo de interés del crédito será ese 6% más el punto establecido en el diferencial, es decir, un 7%.

El diferencial que se aplica no es igual para todos los índices. En el caso del índice de bancos y cajas, dicho diferencial suele ser menor que el que se aplica al Euribor. La razón es muy sencilla: el Euribor suele partir de un valor más bajo y para igualarlo al mercado se añade un diferencial mayor. Sin embargo, los principales índices de referencia acaban recorriendo el mismo camino.

¿Cuándo se revisa el interés del préstamo?

Lo más frecuente es hacerlo una vez al año (en ocasiones también puede revisarse cada seis meses. Consulte con su entidad). A partir de ese momento y hasta la nueva revisión, el tipo de interés de su préstamo será el resultante de añadir el diferencial al último índice de referencia disponible que, normalmente, suele ser el que corresponde al mes pasado o el inmediatamente anterior - recuerde la diferente temporalidad que le explicábamos en el capítulo anterior-.

La ventaja de que transcurra cierto tiempo entre una revisión y otra es que usted no tiene que ajustar continuamente su presupuesto mensual en el que, como ya sabemos, el préstamo hipotecario tiene un peso muy importante.

Lógicamente, cuando los tipos de interés estén subiendo esta cadencia jugará a su favor: tendrá tiempo suficiente para acoplar con antelación su bolsillo a lo que luego serán las nuevas condiciones del préstamo. Y si los tipos de interés están bajando, no se inquiete. A partir del momento en el que se revise el interés del préstamo usted tiene la seguridad de que éste se adaptará a la situación del mercado de forma automática.

No lo olvide: su préstamo no necesita esperar a que el Banco de España revise los tipos de interés para adaptarse a la realidad del mercado. Se ajusta automáticamente cada vez que hace la revisión del tipo en el caso de los préstamos a interés variable.

¿Cuál es el mejor préstamo?

Buena pregunta. Si piensa que los tipos de interés van a subir, podría coger un préstamo hipotecario a interés fijo y si piensa que van a bajar, mejor que se incline por uno variable. Esto sería válido para un periodo de meses o pocos años pero tenga en cuenta que en un préstamo hipotecario estamos hablando de doce, quince, veinte o más años, y en un tiempo tan dilatado seguramente habrá movimientos de los tipos en ambas direcciones. Como ve, **no hay fórmulas mágicas ni válidas para todo el mundo.**

El mejor préstamo es el que mejor se adapta a sus posibilidades y eso exige tener presentes todos los factores que intervienen en la operación: importe que necesita, tipo de interés, plazo, capacidad de pago, etc. **Busque y compare.**

Aunque la entidad hará un estudio personalizado de su situación para informarle sobre aquello que más se ajusta a sus necesidades, es usted el que debe tomar la decisión. Y eso depende, en gran medida, de su capacidad de endeudamiento o, en otras palabras, de la cuota que puede pagar.

Sistema de amortización ¿Cuánto tengo que pagar al mes?

La cuota mensual depende de tres factores: el importe del préstamo, el tipo de interés y el plazo. A mayor plazo, menor cuota. Recuerde que lo que debe buscar es la comodidad en el pago pero sin caer en el error de alargar el plazo más allá de lo estrictamente necesario.

Diferentes tipos de cuotas

Según la periodicidad del pago se pueden distinguir varios tipos de cuotas: mensuales, trimestrales e incluso semestrales.

La cuota incluye parte del capital que se amortiza y los intereses correspondientes. Desde este punto de vista se pueden distinguir entre:

Cuota constante:

Ésta es la más frecuente y consiste en que el importe de los intereses se va reduciendo en una cuantía proporcional a la amortización del capital.

Cuota creciente:

En este caso, la cuota va aumentando cada año un porcentaje prefijado. Tiene la ventaja de que se paga menos al principio pero, lógicamente, la carga aumenta en el futuro. Su inconveniente es que se pagan más intereses.

Cuota decreciente:

Justamente lo contrario. Se amortiza siempre la misma cantidad de capital de forma que los intereses se van reduciendo progresivamente y el total a pagar va descendiendo. El inconveniente es que al principio se paga más.

También se puede establecer un periodo de carencia. Se denomina así al periodo en el que el titular del préstamo sólo paga intereses y no amortiza capital. Se suele ofrecer por un plazo corto -uno o dos años- al iniciarse la operación con el fin de hacer más cómodo el pago inicial del préstamo.

Consulte con su entidad para elegir la cuota que le resulte más cómoda y no olvide que en el caso de los préstamos a tipo variable, la cuota se va ajustando a medida que se revisa el interés.

¿Qué documentos tengo que llevar a la entidad para solicitar un préstamo hipotecario?

Los documentos que debe aportar a la entidad hacen referencia a dos aspectos:

Información personal:

DNI/NIF. Además, si está casado le preguntarán sobre el régimen económico matrimonial. No se alarme; la entidad no pretende invadir su vida privada. La razón es que, en algunos casos, para constituir la hipoteca es necesario el consentimiento de los dos cónyuges.

Información económica:

Trabajador por cuenta ajena: Últimas nóminas. Es la forma de cotejar sus ingresos para establecer la cuota que razonablemente puede pagar. Posiblemente también le sea solicitada la Declaración de la Renta y del Patrimonio y quizá un certificado de la empresa que refleje la antigüedad en el empleo.

Trabajador por cuenta propia: Declaración de la Renta y Patrimonio. Justificación de ingresos y últimos pagos fraccionados de IRPF e IVA.

Lógicamente si la entidad que le va a conceder el préstamo es aquella con la que usted opera desde hace tiempo estos trámites se verán simplificados.

¿Qué información me va ofrecer la entidad financiera como solicitante de un préstamo hipotecario?

Las entidades financieras le ofrecerán un folleto informativo que contempla los aspectos básicos del préstamo: plazo, tipo de interés, comisiones, cuota y todos los gastos que corren a cargo del cliente. Este folleto, regulado por la Orden sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios de 1994, le permitirá comparar las diferentes ofertas.

Una vez analizadas y recibido el primer visto bueno de la entidad, usted podrá solicitar la formalización de una oferta vinculante. La entidad analizará su petición y le responderá en breve plazo, una vez comprobada la situación del inmueble en el registro de la Propiedad y efectuada la tasación del mismo.

La **oferta vinculante** es un documento que tendrá una vigencia mínima de diez días a la espera de que usted lo acepte o no y que debe concretar hasta el mínimo detalle todos los elementos del préstamo:

-Importe y forma de entrega del préstamo.

-Amortización: número de cuotas, periodicidad de pago, importe y fecha de pago de la primera y última cuota, condiciones en caso de amortización parcial.

- Interés: nominal; si es fijo o variable y, en el segundo caso, cómo, cuándo y en función de que índice de referencia varía y el diferencial que se aplicará.

-Comisiones: Comisión de apertura y comisión de amortización anticipada -total o parcial-. Esta última sólo se aplicará en el caso de que se produzca.

-Otros gastos que corren a cargo del prestatario: tasación, aranceles notariales y registrales, etc.

-TAE.

Examine bien la oferta vinculante y no dude en preguntar todo lo que no entienda. Su contenido es lo que luego deberá quedar plasmado en la escritura del préstamo hipotecario. Recuerde que el coste de tasación de la vivienda, si se ha realizado, deberá abonarlo aunque finalmente rechace la oferta vinculante.

Formalización de las escrituras de compra-venta y del préstamo hipotecario

Llegó la hora de firmar las escrituras de compra-venta y del préstamo hipotecario

Una vez aceptada la oferta vinculante llega el momento de la formalización de las escrituras.

Para poder dar este paso es necesario aportar una documentación complementaria: título de propiedad del vendedor, último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y condiciones de la compra-venta, que lo habitual es que sean las mismas del contrato privado si lo hubiera. Ya está todo listo. En pocos días usted firmará las escrituras.

Normalmente, en un sólo acto y **ante la presencia del notario**, se formalizará tanto la escritura de compra-venta de la vivienda como la del préstamo hipotecario. Compruebe que ésta última recoge todos y cada uno de los aspectos a los que usted dio el visto bueno en la oferta vinculante. Si lo desea, podrá comprobarlo tranquilamente unos días antes en el despacho del notario quien, en todo caso, se responsabiliza de que los dos documentos aludidos coincidan.

También es muy conveniente que el notario verifique en el Registro de la Propiedad que el inmueble no ha sufrido ningún cambio entre el momento en que hizo la primera verificación y la firma de la escritura.

¿Cuándo puedo disponer del préstamo?

De acuerdo con la legislación española, la garantía hipotecaria sólo queda constituida cuando la escritura notarial se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Por ello, dado el elevado importe de los préstamos hipotecarios sería lógico que la entidad de crédito sólo permitiera su disposición una vez que se haya inscrito la hipoteca, lo que puede requerir un plazo de tiempo relativamente largo.

Sin embargo, la mayoría de las entidades entregan el importe del préstamo de manera simultánea a la firma de las escrituras con el fin de que usted pueda pagar en el mismo acto al vendedor y evitarle las dificultades y costes que le acarrearía la necesidad de aplazar el pago. Por ello, con el fin de poder entregarle inmediatamente el importe del préstamo y asegurarse a la vez que la escritura, que es el título original en el que se documenta el derecho de la entidad de crédito, se presentará inmediatamente en el Registro, la entidad efectúa una selección muy rigurosa de los intervinientes externos –notario (cuya elección es un derecho del consumidor), gestoría administrativa, etc.- en orden a lograr la mayor eficiencia.

¿Cómo puede obtener una copia de la escritura?

Si usted desea disponer de una copia de la escritura de su préstamo, puede solicitarla directamente del notario ante el que firmó. Su coste no es muy elevado y le permitirá conocer en cualquier momento sus derechos y obligaciones respecto del préstamo.

Si lo prefiere, la gestoría que efectúe el resto de los trámites puede ocuparse también de este servicio.

¿Para qué hay que hacer una provisión de fondos?

Como ya le indicamos al principio, la compra-venta de un inmueble y su financiación con un préstamo hipotecario lleva parejos una serie de gastos necesarios para llevar a cabo la operación y que son ajenos a la entidad, como es el caso del notario, gestoría, impuestos, etc. Pues bien, el día de la escritura usted deberá realizar una provisión de fondos a favor de la gestoría que se encargará de los trámites administrativos para hacer frente precisamente a estos gastos.

Si una vez abonados queda algún remanente -suele ser habitual- la entidad le ingresará en su cuenta el importe de la liquidación que realice la gestoría. Usted tendrá todos los recibos.

Veamos entonces al detalle cuáles son los gastos y de qué se derivan.

¿Qué gastos inherentes a la operación tiene la contratación de un préstamo hipotecario?

Gastos inherentes a la operación

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

Registro: Por dos conceptos. Primero, al solicitar al Registro de la Propiedad la información sobre la vivienda que usted va a comprar y segundo, al registrar en este organismo las escrituras que certifican que usted 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. El notario tiene la obligación de informar y recordar al cliente las cláusulas financieras del préstamo -comisiones, TAE, índice de referencia, etc.- y de advertirle si detecta alguna diferencia entre la oferta vinculante y el documento contractual.

Gestoría: Es quien, en última instancia, se encarga de los trámites administrativos: registro, pago de impuestos, etc.

Gastos bancarios: Esta partida incluye la comisión de apertura del préstamo. Recuerde que aunque su entidad le informará de la comisión por amortización anticipada, ésta sólo se abonará si se produce.

¿Qué impuestos lleva aparejados la compra de una vivienda?

Hacienda: La compra de la vivienda lleva pareja una serie de impuestos que la gestoría se encargará de abonar con la provisión de fondos que usted ha realizado. Algunos de estos impuestos están transferidos a las Comunidades Autónomas por lo que su importe puede variar en función del territorio en el que se efectúa la operación. Consulte el dato exacto a su Agencia Tributaria.

Los impuestos son los siguientes.

Impuesto del Valor Añadido (IVA). Sólo en el caso de vivienda de primera mano. Normalmente el siete por ciento del valor escriturado en las viviendas libres. Algunas viviendas de protección oficial tienen un régimen especial, con un tipo impositivo del 4%.

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Sólo en el caso de inmuebles de segunda mano. Es un impuesto transmitido a las Comunidades Autónomas por lo que admite ligeras variaciones aunque el valor más generalizado es del 6% sobre el valor del inmueble.

Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Es un impuesto transferido que se abona sobre el valor de la garantía hipotecaria. El porcentaje más extendido es del 0,5%.

(El vendedor es, legalmente el obligado al pago del Impuesto sobre el incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía). Pero podría pactarse lo contrario en algún contrato de compraventa)

En total, los gastos suponen en torno al diez por ciento del valor de la vivienda.

¿Qué seguros se deben contratar?

No olvide asegurar el futuro

Tanto o más importante que elegir un buen crédito es asegurarse ante posibles imprevistos en la vivienda. Legalmente, usted sólo está obligado a contratar un seguro de **daños** que cubra el valor del inmueble tasado.

Pero la vivienda es un patrimonio muy importante como para dejar riesgos al azar. Por eso, además de asegurar el continente o la estructura de la vivienda es conveniente cubrir otras posibles

contingencias. Su entidad le informará de los posibles seguros que puede contratar, que de forma somera resumimos a continuación.

Seguro multirriesgo del hogar. Mediante el pago de una prima usted tiene la tranquilidad de asegurar el contenido de su vivienda. En casos de incendio, daños por agua, rotura de cristales, robo, responsabilidad civil por daños a terceros, etc., el seguro se hará cargo de todo. Además, este tipo de seguros suele incorporar un servicio de asistencia al hogar las 24 horas del día.

Seguro de vida o de amortización del préstamo. Esta modalidad cubre el riesgo de fallecimiento o invalidez permanente del titular del préstamo. Si esto ocurre, la familia no tendría que hacerse cargo de la deuda, ya que el seguro se encargaría de devolver a la entidad financiera lo que quede por pagar del préstamo.

Infórmese en su entidad de todas las ventajas y garantías que incorpora cada una de estas dos modalidades. Allí le informarán del coste de cada seguro, ya que la prima a pagar varía en función de las contingencias que quiere asegurar, del valor de los bienes, la edad del asegurado, el plazo, etc. En cualquiera de los casos, compare las distintas ofertas del mercado y elija la que estime más conveniente a sus necesidades.

¿Qué beneficios fiscales tiene la operación?

Tanto la compra de su vivienda como el préstamo hipotecario incorporan una serie de beneficios fiscales que hay que tener en cuenta, ya que le permitirán reducir la cantidad a pagar a Hacienda por el Impuesto de la Renta y, en algunos casos, incluso convertirán su declaración positiva en negativa con derecho a devolución. En todo caso hay una condición: la vivienda debe ser su residencia habitual.

Para sacar el máximo provecho fiscal a la compra de vivienda y a la contratación de un préstamo hipotecario debe analizar cuidadosamente tanto lo que se establece a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas como su propia situación personal. Asesórese.

Consulte con su entidad y pídale asesoramiento. Ella puede ayudarle a buscar la fórmula que mejor se adapte a sus necesidades financieras y fiscales

Y en caso de dudas o quejas ¿dónde puedo acudir?

No dude en acudir a su entidad para consultar todas las cuestiones que no entienda o quiera aclarar. Las Asociaciones de Consumidores, los órganos competentes en materia de consumo de su

Comunidad autónoma o la OMIC de su ayuntamiento le aclararan, asimismo, cualquier duda sobre sus derechos.

Recuerde que un préstamo hipotecario es una operación a muy largo plazo, que seguramente generará una relación estable entidad-cliente y en la que, además de unas buenas condiciones financieras, deberá valorar la calidad del servicio que se le ofrece. A la larga, ese es uno de los elementos más importantes.

No olvide que en caso de reclamación, si en su oficina no encuentra respuestas satisfactorias, usted puede dirigirse al **defensor del cliente**. Normalmente todas las entidades disponen de este departamento, que estudiará su queja para llegar a una solución y si ésta no es posible, podrá recurrir al servicio de **reclamaciones del Banco de España**.

Todo ello sin perjuicio de la utilización de otros sistemas de reclamación judicial o extrajudicial, cual es el caso del **Sistema Arbitral del Consumo** si la Entidad con la que usted contrató está adherida o voluntariamente acepta someter al mismo sus controversias.

Préstamos cualificados

En el marco de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, existen fórmulas de financiación cualificada a las que no resulta de aplicación todos los contenidos de esta guía.

Este texto ha sido elaborado con la colaboración de la Asociación Hipotecaria Española.