

HIPOTECA

¿QUÉ ES UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO?

CONCEPTOS BÁSICOS

AMORTIZACIÓN O CUOTA DE AMORTIZACIÓN
CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO
COMISIÓN
FIANZA SOLIDARIA
IMPORTE
INTERÉS ORDINARIO O INTERÉS REMUNERATORIO
PERIODO DE CARENIA
RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA
T.A.E.
TASACIÓN
VENCIMIENTO ANTICIPADO

PROCESO: LA HIPOTECA PASO A PASO

- 1) QUÉ CANTIDAD PEDIR DE PRÉSTAMO
- 2) COMPARAR CONDICIONES DE VARIOS BANCOS
- 3) SOLICITAR EL PRÉSTAMO A LA ENTIDAD FINANCIERA
- 4) TASACIÓN Y NOTA DEL REGISTRO
- 5) OFERTA VINCULANTE
- 6) ESCRITURA PÚBLICA ANTE EL NOTARIO
- 7) LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS
- 8) INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

COMISIONES DE LAS HIPOTECAS

- 1) COMISIÓN DE APERTURA
- 2) COMISIÓN POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA
- 3) COMISIÓN POR CANCELACIÓN
- 4) COMISIÓN POR SUBROGACIÓN
- 5) COMISIÓN POR NOVACIÓN

GASTOS DE LAS HIPOTECAS

- 1) GASTOS ANTES DE QUE NOS CONCEDAN EL PRÉSTAMO
 - 1.1) Gastos de tasación
 - 1.2) Gastos de estudio
 - 1.3) Verificación registral
- 2) GASTOS AL CONCEDERNOS EL PRÉSTAMO
 - 2.1) Comisión de apertura
 - 2.2) Gastos de Notaría
 - 2.3) Gastos de Registro
 - 2.4) Impuestos
 - 2.5) Seguros

CONSEJOS A LA HORA DE OBTENER UNA HIPOTECA

- 1) T.A.E.
- 2) INTERÉS
- 3) PLAZO DE AMORTIZACIÓN

FISCALIDAD DE LAS HIPOTECAS

DERECHOS COMO CONSUMIDOR

- 1) FOLLETO INFORMATIVO
- 2) OFERTA VINCULANTE
- 3) DERECHO A ELEGIR NOTARIO
- 4) DERECHO DE EXAMEN

HIPOTECAS PARA JÓVENES

TABLAS Y EJEMPLOS

- 1) COSTES DE TASACIÓN DE VIVIENDAS
- 2) COSTES DE NOTARÍA EN LA HIPOTECA
- 3) COSTES DE REGISTRO EN LA HIPOTECA
- 4) IAJD EN LA HIPOTECA
- 5) EJEMPLO DE CÁLCULO DE COSTES DE UNA HIPOTECA
- 6) EJEMPLO DE CÁLCULO DE DESGRAVACIÓN EN UNA HIPOTECA

¿QUÉ ES UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO?

El préstamo con garantía hipotecaria es una figura jurídica integrada por dos elementos:

- Un **contrato principal de préstamo**, por el que una persona o Entidad (Banco o Caja de Ahorros) presta una cantidad de dinero a otra persona o sociedad, el cual se obliga a su completa devolución y al pago de los intereses y demás gastos convenidos en un plazo libremente pactado.
- La hipoteca, que es la **garantía** que el deudor proporciona a la Entidad financiera que presta el dinero.

El préstamo hipotecario se formaliza en un documento público y sus derechos se constituyen con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

De esta forma, un bien inmueble se ofrece como garantía de que se va a devolver el dinero prestado, por lo que si éste no se devuelve en los plazos pactados la Entidad financiera puede proceder a la venta del inmueble hipotecado en subasta pública para cobrar lo que se le debe, quedando el sobrante para el deudor.

Gracias a la garantía del inmueble, las Entidades financieras pueden conceder préstamos hipotecarios a más bajo interés y a más largo plazo que los créditos ordinarios. Las Entidades financieras suelen conceder un porcentaje sobre el valor de tasación, siendo su cuantía más habitual el 80% del valor de la vivienda aunque algunas Entidades están concediendo más del 100% de su valor.

Asimismo, las Entidades financieras consideran que las cuotas mensuales no deben superar el 35 ó 40 % de los ingresos netos de la persona que solicita el préstamo.

Otra opción cuando necesitamos más dinero del porcentaje que el banco está dispuesto a ofrecernos, es la incorporación de avalistas a la operación, persona que interviene como garantía en un préstamo y asume las responsabilidades de pago en caso de que el prestatario no haga frente a la deuda o a sus intereses.

El inmueble no es propiedad del Banco por el hecho de que haya concedido la hipoteca; en todo momento es propiedad de quien lo compró, por lo que puede venderlo, alquilarlo o incluso volverlo a hipotecar, dentro de los límites legales.

Las hipotecas están reguladas en la [Ley Hipotecaria](#) en el texto refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, que se ha ido modificando por las leyes 7/1998, 1/2000, 24/2001, 53/2002, 7/2003, 22/2003, 62/2003 y por la ley orgánica 15/2003. También existen normas de regulación de las hipotecas en el Código Civil, Código de Comercio, Ley Notarial, Ley sobre el Mercado Hipotecario, Ley sobre disciplina e intervención de las Entidades de Crédito, Ley General sobre Defensa de los Consumidores y Usuarios y en la Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia en las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.

[Volver al índice](#)

[Conceptos básicos](#)

CONCEPTOS BÁSICOS

AMORTIZACIÓN O CUOTA DE AMORTIZACIÓN:

La **amortización** es la cantidad que se va devolviendo periódicamente del capital prestado; en su importe se integran capital (importe solicitado) más intereses. La cuota puede ser mensual (lo más habitual), trimestral, semestral o anual.

El **plazo de amortización** es el tiempo acordado en la Escritura del préstamo para que el cliente devuelva a la Entidad financiera la totalidad de la cantidad prestada. Por lo general el plazo de pago puede llegar hasta los treinta años, pero lo normal son entre quince y veinte años para evitar que el pago de intereses sea excesivo. Lógicamente, cuanto mayor es el plazo de devolución menor es la cuota mensual, pero mayor es la cantidad por intereses que se paga.

Existen distintos sistemas de amortización en función de la modalidad de la cuota que se vaya a pagar, pero el más utilizado por las Entidades de Crédito es el conocido como Sistema Francés o de Cuotas constantes. Mediante este sistema de amortización, el prestatario paga una cuota constante durante toda la vida del préstamo, que comprende una cantidad por el capital del préstamo y otra cantidad por los intereses devengados. Aunque la cuota que abona el prestatario es siempre la misma, la cantidad que se paga por capital es creciente, mientras que la cantidad que corresponde a los intereses es decreciente. De esta forma, se pagan más intereses y menos capital al principio del préstamo y menos intereses y más capital al final del mismo.

[Volver al índice](#)

CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO:

Para que se conceda un crédito hipotecario, hay que tener unos ingresos estables suficientes. O dicho de otra forma, es necesario una **capacidad de endeudamiento** adecuada al crédito que se quiere pedir (las Entidades financieras consideran que las cuotas mensuales no deben superar el 35 ó 40 % de los ingresos netos de la persona que solicita el préstamo).

[Volver al índice](#)

COMISIÓN:

La concesión del préstamo por parte de la Entidad suele llevar parejo el cobro de diferentes comisiones, que pueden aumentar los costes de la hipoteca. Las más habituales son: [comisión de apertura](#), [comisión por amortización anticipada](#), [comisión por subrogación](#), [comisión con cancelación](#) y [comisión por novación](#).

[Volver al índice](#)

FIANZA SOLIDARIA:

La **fianza o aval bancario** es una garantía personal que presta una persona (fiador o avalista) a favor de otra persona (afianzado o avalado). En virtud de esta garantía, el fiador responde con todos sus bienes, presentes y futuros, de la cantidad afianzada. Dicha cantidad afianzada puede ser la totalidad del préstamo o una parte del mismo.

[Volver al índice](#)

IMPORTE:

Es la cantidad de dinero que la Entidad financiera entrega al cliente. Suele estar entre el 70 – 80 % del valor de tasación del bien hipotecado, aunque en condiciones especiales se puede llegar a negociar hasta el 100% o incluso más, dependiendo de la

coyuntura del mercado, si existen nóminas domiciliadas o avalistas que respalden la operación, etc.

El hecho de financiar en torno al 80% del valor de la vivienda tiene una implicación directa para el solicitante: deberá aportar una cantidad a la compraventa (por lo menos del 20% del valor de la misma), a lo que habrá que añadir el conjunto de gastos devengados en la compraventa que recaen sobre la parte compradora, que se pueden estimar en torno al 11 – 12 % del citado valor de compraventa.

Asimismo, el importe de la hipoteca solicitado junto con el tipo de interés y el plazo de amortización determinarán la cuota o pago periódico. Las Entidades financieras consideran que las cuotas mensuales no deben superar el 35 ó 40 % de los ingresos netos de la persona que solicita el préstamo.

[Volver al índice](#)

INTERÉS ORDINARIO O INTERÉS REMUNERATORIO:

Es el tipo de interés que se paga por recibir el dinero de la Entidad de crédito. En definitiva, es el precio a pagar por obtener dinero prestado de una Entidad financiera.

El interés ordinario puede ser un interés fijo o variable, y se expresa mediante un tanto por ciento anual.

- **Interés fijo** es aquél que se estipula en la Escritura del préstamo hipotecario y no varía durante toda la vida del préstamo, por lo que la cuota mensual que hemos de pagar se mantendrá invariable durante todo el plazo de amortización.
- **Interés variable** es aquél que varía o puede variar a lo largo de la vida del préstamo. Generalmente se determina estableciendo en la Escritura de préstamo un tipo de referencia oficial al que se le suma un margen constante. De esta forma, si el tipo de referencia baja las cuotas periódicas disminuirán en proporción y si sube aquél, éstas aumentarán en la misma proporción.

Existe otro tipo denominado mixto que es una variante del variable.

El **tipo de referencia oficial** es un tipo de interés publicado oficialmente por el Banco Central Europeo o el Banco de España que varía según el mercado. Los principales tipos de referencia oficiales son el Euribor, el Tipo Medio de los tipos de interés hipotecarios de las Cajas de ahorro (índice CECA), el Tipo Medio de los tipos de interés hipotecarios del conjunto de Entidades de Crédito.

El **periodo de revisión** es la frecuencia con la que se modifica ese tipo de interés variable (normalmente semestrales o anuales).

[Volver al índice](#)

PERIODO DE CARENCIA:

Periodo de tiempo en el que el prestatario sólo paga la parte correspondiente a los intereses, sin amortizar nada del importe del préstamo. Algunas Entidades financieras lo ofrecen al principio de la vida del préstamo, mientras que otras lo ofrecen en alguna circunstancia especial del prestatario (que se quede en paro o enfermedad).

[Volver al índice](#)

RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA:

Es una cifra expresada en la Escritura de préstamo hipotecario que representa la cantidad máxima de que responde la finca hipotecada en caso de impago del préstamo. Dicha cantidad es el resultado de sumar:

- El capital del préstamo.

- Los intereses ordinarios y de demora asegurados con la hipoteca.
- Los gastos de ejecución garantizados con la hipoteca.

Sobre esta cantidad es sobre la que se calculan los gastos de formalización y cancelación de una hipoteca, además de los gastos de Notario, del Registro de la Propiedad y los impuestos.

[Volver al índice](#)

T.A.E.:

Es la Tasa Anual Equivalente y representa el coste efectivo anual del préstamo. Tiene en cuenta no sólo el tipo de interés inicial sino también sus posibles revisiones, el plazo de amortización y las comisiones ligadas a la operación. En definitiva, es el tipo de interés real que se paga por el préstamo.

[Volver al índice](#)

TASACIÓN:

Valor certificado del inmueble. Lo lleva a cabo una empresa independiente especializada (sociedades de tasación), según obliga la Ley Hipotecaria. Sin embargo, cada Entidad financiera suele tener su propia Sociedad Tasadora o establece acuerdos con alguna en concreto; por lo que normalmente la tasación realizada con una Entidad financiera no valdrá para solicitar préstamo ante otra.

El resultado de la tasación es el que tomará la Entidad financiera para calcular el máximo de préstamo hipotecario al que se puede optar.

Los costos de tasación varían según el tipo de préstamo y el valor de inmueble tasado. Aproximadamente suponen entre el 0.8 y el 1 por mil del valor del inmueble.

[Volver al índice](#)

VENCIMIENTO ANTICIPADO:

Las Entidades financieras suelen establecer habitualmente entre las cláusulas de los préstamos hipotecarios que en caso de impago de una cualquiera de las cuotas de amortización del préstamo, éste quedará vencido y la Entidad de Crédito podrá reclamar el pago de la totalidad de lo debido, aunque no haya transcurrido el plazo de duración del préstamo pactado en el contrato.

[Volver al índice](#)

[Proceso: La Hipoteca Paso a Paso](#)

PROCESO: LA HIPOTECA PASO A PASO

Los pasos típicos que tiene que realizar un particular a la hora de solicitar una hipoteca a un Banco o Caja de Ahorros para la compra de su vivienda son:

1) QUÉ CANTIDAD PEDIR DE PRÉSTAMO:

Una vez elegida la vivienda a comprar empieza el momento de realizar los cálculos monetarios: cuánto me cuesta la casa, cuánto tengo, cuánto me hace falta.

Hay que tener en cuenta que el préstamo hipotecario comporta unos gastos importantes:

- Fiscales (aproximadamente el 1% de lo que se pida).
- Comisiones de apertura que cobra el Banco (en torno al 1%).
- Gastos de Notario, Registro, gestión, tasación, estudio, seguro del inmueble, etc.

Aparte de los gastos hipotecarios, también tendremos que afrontar otros gastos de impuestos, elevación de la Escritura de compraventa (Notario) e inscripción en el Registro de la Propiedad, etc, lo cual puede suponer en conjunto en torno al 11 –12 % del precio a pagar por la vivienda.

Por tanto, hay que contar con ellos y no pedir justo lo que nos falte para pagar la vivienda porque en ese caso no tendremos suficiente para hacer frente a los gastos.

Por otra parte, hay que saber que las Entidades de crédito no suelen dar de préstamo más del 80% del valor de la vivienda y consideran que las cuotas mensuales no deben superar el 35 ó 40 % de los ingresos netos de la persona que solicita el préstamo.

[Volver al índice](#)

2) COMPARAR CONDICIONES DE VARIOS BANCOS:

Es bueno comparar distintas condiciones de los bancos, pues en la operación se pueden ahorrar miles de euros. La información de la competencia puede servir para negociar incluso con nuestro Banco habitual.

Cuestiones básicas son:

- Tipo de interés.
- Plazo de devolución.
- Comisiones de apertura, de cancelación y de subrogación.
- Posibles obligaciones accesorias (domiciliación de cuentas y recibos, tipos de seguro que haya que formalizar, etc).

La información básica se consigue a través de un [folleto informativo](#) que las Entidades deben de entregar, de forma gratuita, a cualquiera que lo solicite.

[Volver al índice](#)

3) SOLICITAR EL PRÉSTAMO A LA ENTIDAD FINANCIERA:

Una vez solicitado el préstamo, la Entidad financiera le pedirá la documentación necesaria para estudiar si es viable la operación. La documentación exigida varía de unas Entidades a otras pero generalmente consiste en:

- Fotocopia del DNI.
- Fotocopia de las dos últimas nóminas.

- Fotocopia de las dos últimas declaraciones de la renta, si se trabaja por cuenta ajena. En el caso de trabajadores autónomos, además deberá presentarse documentación adicional sobre su actividad profesional
- Fotocopia de los recibos de contribución de las propiedades que se posean.
- Fotocopia de la Escritura de la vivienda que se desea adquirir.
- Fotocopia del contrato de compraventa si se posee.
- Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Último recibo de la comunidad de propietarios.

[Volver al índice](#)

4) TASACIÓN Y NOTA DEL REGISTRO:

A partir de este momento se pueden producir determinados gastos, como la tasación de la finca que se va a hipotecar y la nota del Registro, que deben venir especificados en el [folleto informativo](#).

La tasación de la finca la realizan empresas independientes especializadas (sociedades de tasación), aunque las Entidades financieras tienen acuerdos con algunas; es obligatorio realizarla por ley. El resultado de la tasación es el valor que tomará la Entidad financiera para calcular el máximo de préstamo hipotecario al que podemos optar.

La nota del Registro es un documento que nos asegura que la vivienda esté libre de cargas, que pertenezca realmente al vendedor y en qué modo lo adquirió, tamaño, linderos, etc. Es obligatoria al solicitar una hipoteca, pero puede adquirirla uno mismo o a través de una gestoría independiente de la Entidad de Crédito.

[Volver al índice](#)

5) OFERTA VINCULANTE:

Conocido el importe de la tasación, la Entidad financiera contactará nuevamente con el solicitante para acordar la entrega de la Oferta Vinculante, contrastar las fotocopias enviadas en su día con documentos originales y firmar los contratos correspondientes (apertura de cuenta corriente en la Entidad financiera).

La [Oferta Vinculante](#) es un documento escrito que debe contener todas y cada una de las condiciones financieras del contrato. Aunque ya se haya incurrido en los gastos citados anteriormente, es el momento de examinar cuidadosamente todas las condiciones para ver si son interesantes y estudiar el cuadro de amortización para comprobar si podemos o no hacer frente a los pagos.

La Entidad financiera debe mantener las condiciones establecidas en la Oferta Vinculante durante al menos 10 días, es decir, tiene una validez mínima de 10 días a la espera de que el cliente la examine y la acepte o rechace. Pasados estos 10 días, la Entidad financiera podrá mantener estas condiciones o establecer unas nuevas mediante otra Oferta Vinculante.

[Volver al índice](#)

6) ESCRITURA PÚBLICA ANTE EL NOTARIO:

Una vez aceptada la oferta vinculante se remite la documentación al Notario para que prepare la Escritura. Es muy importante saber que el cliente tiene derecho a elegir el Notario ante el que quiere otorgar la Escritura, aunque en la documentación previa que reciba no se haga constar expresamente.

Cualquier Notario tiene la obligación de asesorar imparcialmente al que recibe el préstamo; además, es obligación suya realizar diversas comprobaciones respecto a la garantía de los derechos del prestatario.

El cliente también tiene derecho a examinar el proyecto de Escritura en el despacho del Notario dentro de los 3 días hábiles anteriores a la firma y a consultar al Notario cualquier duda.

El otorgamiento de la Escritura no es sólo la firma ante el Notario. El deudor puede pedir que se le deje leer la Escritura o que el Notario lea y explique el contenido del préstamo hipotecario. Representa pues el último momento para aclarar todas las dudas que se puedan tener antes de firmar la Escritura de Préstamo.

Ante el Notario firman el apoderado o apoderados de la Entidad financiera, el/los que reciben el préstamo, el/los compradores del inmueble que se hipoteca (suelen ser los mismos que los que reciben el préstamo).

[Volver al índice](#)

7) LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS:

Se debe abonar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD) que grava las primeras copias de Escrituras de constitución de hipotecas sobre el inmueble. Este Impuesto debe pagarse en el plazo de 30 días hábiles contados desde la fecha de la Escritura de hipoteca.

Se paga por el sistema de autoliquidación, que implica que el mismo comprador calcula su importe cumplimentando el correspondiente impreso y presentándolo en cualquier Banco o Caja de Ahorros donde se efectuará el ingreso en la cuenta de Hacienda. Una vez pagado el impuesto, se presentará el impreso junto con la copia de la escritura en las oficinas de la Dirección General de Tributos o en cualquiera de las [24 Oficinas Liquidadoras del Distrito Hipotecario de Madrid](#).

Se pueden descargar los impresos y obtener más información en la página web de la Comunidad de Madrid: <http://www.madrid.org/tributos/actosjuridicos/main.htm>.

[Volver al índice](#)

8) INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

Para que la hipoteca tenga garantía pública registral a favor del comprador, es necesario que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Normalmente la Entidad financiera da el capital en el momento de la firma de la Escritura y es ella quien se ocupa de inscribir la Escritura en el Registro de la Propiedad.

Transcurridos unos días, la Entidad financiera volverá a contactar con el comprador para hacerle llegar tanto las Escrituras (Escritura de Compraventa y la Escritura del préstamo) así como las facturas correspondientes a Tasación, Gestoría, Registro y Notaría.

Además, la mayor parte de las Entidades financieras exigen, junto con la firma de la hipoteca, la contratación de determinados productos financieros, como seguros o bien la vinculación de la nómina de los titulares de la hipoteca.

[Volver al índice](#)

[Comisiones de las Hipotecas](#)

COMISIONES DE LAS HIPOTECAS

Las comisiones más importantes en las hipotecas son las siguientes:

1) Comisión de apertura:

Es el porcentaje que cobra la Entidad financiera al principio por el hecho de conceder la hipoteca; influye de manera notable sobre el coste real de la misma y se incluye para calcular el T.A.E. Esta comisión no suele ser superior al 1% para una vivienda, y puede variar sustancialmente entre un banco u otro (0 – 1%). Puede englobar los gastos de estudio y la tramitación del préstamo.

[Volver al índice](#)

2) Comisión por amortización anticipada:

Es la comisión que cobra la Entidad financiera por pagar anticipadamente cantidades del préstamo (por ejemplo, si hemos ahorrado 6.000 euros y queremos reducir de la hipoteca ese importe). Suele ser del 1% del capital que se amortiza, menos o incluso no cobrar nada (dependerá de las condiciones negociadas con la Entidad financiera).

[Volver al índice](#)

3) Comisión por cancelación:

Es similar a la de amortización anticipada. Se devenga si pagamos la totalidad del préstamo, quedando cancelado, o transmitimos la vivienda y al comprador no le interesa subrogarse en nuestra hipoteca.

[Volver al índice](#)

4) Comisión por subrogación:

Es la comisión que cobra el banco si vendemos la vivienda y subrogamos la hipoteca también al comprador. También puede darse por subrogar nuestro préstamo a otra Entidad bancaria que nos haga una oferta mejor. Se calcula sobre el capital pendiente de amortizar, y suele estar en torno del 1% aunque puede disminuir bastante con algunas Entidades.

Los gastos notariales y registrales están reducidos al 50% y la operación está exenta del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.

[Volver al índice](#)

5) Comisión por novación:

La novación se produce cuando se renegocian las condiciones de una hipoteca sin cambiar de Entidad. Sólo se puede modificar el tipo de interés y el plazo, éste último sólo si también se modifica el tipo de interés. Esta operación está exenta de impuestos y el cálculo de los honorarios notariales y registrales están bonificados.

[Volver al índice](#)

Es importante tener en cuenta que las comisiones forman parte de la negociación de las condiciones del préstamo hipotecario, por lo que pueden variar ostensiblemente de una Entidad a otra, incluso de una oficina a otra de la misma Entidad financiera.

[Volver al índice](#)

[Gastos de las hipotecas](#)

GASTOS DE LAS HIPOTECAS

1) GASTOS ANTES DE QUE NOS CONCEDAN EL PRÉSTAMO:

Los gastos de estos trámites han de ser abonados si se realizan, aunque finalmente no se conceda el préstamo. Por supuesto, tiene que venir detallado en el folleto informativo del banco.

1.1) **Gastos de tasación:**

La ley obliga a la valoración del inmueble por Sociedades de Tasación antes de autorizar un préstamo hipotecario. Su coste varía de una Sociedad Tasadora a otra y suele estar baremado en función del valor de la vivienda tasada.

[Volver al índice](#)

[Ejemplos de gastos de tasación](#)

1.2) **Gastos de estudio:**

Es el importe que, en ocasiones, cobra el Banco o Caja de Ahorros por el estudio de la operación a fin de comprobar que el crédito hipotecario es viable. Depende de la Entidad financiera y es negociable. Puede venir incluido dentro de la Comisión de Apertura.

[Volver al índice](#)

1.3) **Verificación registral:**

Puede ser aportada por el cliente, gestorías o la propia Entidad financiera. Consiste en conseguir la Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad, ya que es obligatoria para pedir una hipoteca. Cuesta en torno a **12 €**.

[Volver al índice](#)

[Gastos al concedernos el préstamo](#)

2) GASTOS AL CONCEDERNOS EL PRÉSTAMO:

2.1) **Comisión de apertura:**

Porcentaje sobre el importe del préstamo que la Entidad cobra en concepto de gastos de tramitación de la hipoteca. Puede incluir también los gastos de estudio y de gestión del préstamo. Depende de la Entidad financiera y es negociable, variando entre un 0 – 2% del préstamo hipotecario. La Entidad la deduce directamente del dinero que entrega al prestatario.

[Volver al índice](#)

2.2) **Gastos de Notaría:**

Honorarios por la intervención del Notario como fedatario público. El importe depende de la Responsabilidad Hipotecaria del préstamo y está fijado en los aranceles notariales aprobados por el Real Decreto 1426/1989, al cual hay que añadir el 16 % de IVA más el precio de los folios utilizados y de la expedición de copias.

[Volver al índice](#)

[Tabla de Costes de Notaría](#)

2.3) **Gastos de Registro:**

Son los honorarios del Registrador por su labor en la inscripción de la hipoteca. El importe depende de lo solicitado y está fijado en los aranceles registrales aprobados por el Real Decreto 1427/1989 y añadir el 16 % de IVA.

[Volver al índice](#)

[Tabla de Costes de Registro](#)

2.4) **Gastos de gestión:**

Son los honorarios por la tramitación de la Escritura de préstamo hipotecario (pago de impuestos y presentación en el Registro). Esta gestión la puede realizar la Entidad financiera (en este caso puede venir incluida dentro de la comisión de apertura) u otra externa. Un precio normal está en torno a los **150 – 200 €**

[Volver al índice](#)

2.5) **Impuestos (IAJD):**

El Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD) grava las primeras copias de Escrituras de constitución de hipotecas sobre un inmueble. Este Impuesto debe pagarse en el plazo de 30 días hábiles contados desde la fecha de la Escritura de hipoteca.

Se paga por el sistema de autoliquidación, que implica que el mismo comprador calcula su importe cumplimentando el correspondiente impreso y presentándolo en cualquier Banco o Caja de Ahorros donde se efectuará el ingreso en la cuenta de Hacienda. Una vez pagado el impuesto, se presentará el impreso junto con la copia de la Escritura en las oficinas de la Dirección General de Tributos o en cualquiera de las [24 Oficinas Liquidadoras del Distrito Hipotecario de Madrid](#).

Se pueden descargar los impresos y obtener más información en la página web de la Comunidad de Madrid: <http://www.madrid.org/tributos/actosjuridicos/main.htm>.

[Volver al índice](#)

[Tabla de IAJD en Hipotecas](#)

2.6) **Seguros:**

- Obligatorios por ley: *Seguro de incendios*, que cubra los daños de incendio del inmueble que se hipoteca, con cláusula expresa de beneficiario a favor de la Entidad financiera. El coste orientativo de la prima anual de este seguro es de **3,22 € por cada 6.012,12 € asegurado**.
- No obligatorios: Las Entidades financieras piden generalmente la contratación de un *seguro de vida* que cubra las cifras pendientes de amortizar (así los herederos no tienen que hacer frente a esas cargas) y un *seguro multirriesgos* para la vivienda. No pueden obligarte a suscribirlos y forma parte de la negociación de las condiciones del préstamo hipotecario.

[Volver al índice](#)

[Ejemplo de Cálculo de costes de una hipoteca](#)

[Consejos a la hora de obtener una hipoteca](#)

CONSEJOS A LA HORA DE OBTENER UNA HIPOTECA

Son bastantes y diversos los conceptos que hay que tener en cuenta a la hora de solicitar una hipoteca a una Entidad financiera, pero de manera más detallada conviene estudiar los siguientes.

1) **T.A.E.**

La Tasa Anual Equivalente es el coste real anual del préstamo. Para calcularlo se tiene en cuenta no sólo el tipo de interés inicial de referencia, sino también sus posibles revisiones y las diferentes comisiones que se aplican.

Es el dato más significativo de un crédito hipotecario, por lo que antes de decidir la Entidad es importante que se calculen las T.A.E. para iguales periodos de tiempo e importes de un buen número de ellas.

De esta forma podremos seleccionar aquella Entidad de Crédito que nos ofrezca realmente las mejores condiciones de préstamo o las que más se ajustan a nuestras necesidades.

[Volver al índice](#)

2) **INTERÉS:**

Una de las primeras cuestiones a la que hemos de tener en cuenta a la hora de plantearnos la solicitud de una hipoteca es elegir qué modalidad de tipo de interés nos aplicará la Entidad financiera.

Préstamo hipotecario a tipo de interés fijo:

Ventajas:

- Se conoce en todo momento la cantidad a pagar, permitiendo una mejor planificación económica.
- Las subidas de los tipos de interés del mercado no afectan en la cantidad a pagar.

Inconvenientes:

- No se puede beneficiar de las bajadas de los tipos de interés.
- Las comisiones de cancelación de este tipo de préstamos suelen ser superiores a las de tipo variable.
- Los plazos máximos de amortización de estos préstamos suelen ser inferiores (en torno a los 15 años), lo que exige disponer de una capacidad de pago mayor por parte del solicitante.

Préstamo hipotecario a tipo de interés variable:

Ventajas:

- El tipo de interés que se paga se adapta a la evolución del precio del dinero en el mercado. Cuanto más corto sea el plazo de revisión, antes se producirá este ajuste (lo cual es muy positivo en tendencias bajistas de los tipos de interés pero evidentemente negativo cuando la tendencia de los tipos sea al alza).
- Las comisiones de este tipo de operaciones son sensiblemente inferiores a las que nos cobran por operaciones a tipo fijo.
- Los plazos de amortización ofertados son superiores (25 – 30 años, llegando algunas Entidades hasta los 35 ó 40 años en función de la edad de los solicitantes).

Inconvenientes:

La gran desventaja de este tipo de operaciones viene dada por el hecho de estar sujetos a las oscilaciones derivadas del mercado y, por tanto, la cuota periódica que hemos de pagar variará cada vez que cambie el tipo de interés.

Por supuesto, conviene informarse y estudiar la tendencia al alza o a la baja del mercado de los tipos de interés a corto y a medio plazo, ya que nos dará una pista de qué tipo de interés, fijo o variable, nos interesa en ese momento.

[Volver al índice](#)

3) **PLAZO DE AMORTIZACIÓN:**

Una vez nos hemos decidido por un tipo de interés (fijo o variable) al que queremos nuestra hipoteca, tendremos que determinar el plazo de amortización de la misma, teniendo en cuenta que:

- A mayor plazo de amortización, menor será la cuota periódica pero se pagarán más intereses por nuestra hipoteca.
- A menor plazo de amortización, mayor será la cuota periódica y se pagarán menos intereses a lo largo de la vida del préstamo.

A la hora de seleccionar el plazo de amortización de una hipoteca, el criterio general suele ser el determinar aquel plazo que nos permita asumir el pago de la cuota periódica del préstamo en función de nuestros ingresos y necesidades.

Por su parte, las Entidades financieras suelen mantener el criterio de que las cuotas mensuales no superen el 35 ó 40% de los ingresos netos del solicitante el préstamo, para evitar el riesgo de impagos.

[Volver al índice](#)

[Fiscalidad de las hipotecas](#)

FISCALIDAD DE LAS HIPOTECAS

Se tiene derecho a realizar deducciones en la Declaración del Impuesto de la Renta (IRPF) sobre las cantidades satisfechas para la adquisición, construcción, ampliación o rehabilitación de la vivienda incluidos todos los gastos que hayan corrido por cuenta del comprador (Notario, Registro, etc) y, en el caso de la financiación ajena, la amortización, los intereses y demás gastos derivados de la misma.

O sea, que se pueden desgravar las inversiones realizadas para:

- Plano de la obra en caso de autopromoción o ampliación.
- Permiso de obras en caso de autopromoción o ampliación.
- Gastos de Escritura de compraventa (incluido impuestos y Registro propiedad).
- Gastos Escritura de préstamo hipotecario.
- Comisiones de apertura y estudio de la Entidad bancaria.
- Importe total de las cuotas satisfechas durante el ejercicio para la amortización del préstamo hipotecario.
- Gastos formalización contratos.

El porcentaje general para la desgravación es del **15%** sobre las cantidades invertidas en la adquisición de la vivienda hasta un máximo de **9.015,18 €** por contribuyente (lo cual permitiría una desgravación máxima de **1.352,28 €** anuales.

No obstante, este porcentaje se ve incrementado en el caso de préstamos hipotecarios para la financiación de la compra de la vivienda, de la siguiente forma:

- Durante los dos primeros años de la financiación:
 - o Un **25%** de la Base de Cálculo, hasta una inversión máxima de **4.507,59 €**
 - o Superado ese límite de 4.507,59 €, el resto de la inversión hasta alcanzar un máximo de **9.015,18 €** desgravará un **15%** de las cantidades invertidas.
- Sigüientes años:
 - o Un **20%** de la Base de Cálculo, hasta una inversión máxima de **4.507,59 €**
 - o Superado ese límite de 4.507,59 €, el resto de la inversión hasta alcanzar un máximo de **9.015,18 €** desgravará un **15%** de las cantidades invertidas.

Para la aplicación de los anteriores porcentajes se habrán de respetar las siguientes limitaciones:

- El importe del préstamo financiado sea igual o superior al 50% del valor de compraventa de la vivienda.
- La financiación debe realizarse a través de una Entidad de crédito, Entidad aseguradora o mediante préstamos concedidos por las empresas a sus empleados.
- Durante los tres primeros años del préstamo hipotecario no debe amortizarse el 40% del importe total solicitado. Es decir, que si el importe del préstamo hipotecario es de 100.000 €, no se podrían devolver al banco durante esos tres primeros años cantidades que superen en conjunto 40.000 €.

[Volver al índice](#)

[Ejemplo de Deducción en hipotecas](#)

[Derechos como consumidor](#)

DERECHOS COMO CONSUMIDOR

En general, las Entidades suelen ofrecer una información bastante completa sobre las condiciones y características de sus préstamos hipotecarios.

De todos modos, la Orden de Transparencia de Condiciones Financieras de Préstamos Hipotecarios, garantiza una información homogénea y detallada sobre los aspectos esenciales de las hipotecas. Además, existen varios aspectos de los derechos como consumidor que siempre hay que tener en cuenta, como son:

1) FOLLETO INFORMATIVO:

Si un comprador tiene intención de solicitar un préstamo hipotecario en cualquier Entidad de Crédito, ésta tiene la obligación de entregarle gratuitamente un folleto informativo que exprese las condiciones financieras esenciales del tipo de préstamo que ofrece esa Entidad. Debe, por tanto, mencionar:

- Importe del préstamo.
- Plazo de duración total del préstamo y periodicidad de pago de las cuotas.
- Tipo de interés (fijo o variable), indicación de tipo nominal, para el fijo, y forma de determinarlo en caso de variable.
- Comisiones de todo tipo que deba pagar el prestatario.
- Gastos a cargo del prestatario, entre los cuales se incluirán los servicios que deberá contratar obligatoriamente el prestatario, como seguros, y los impuestos y aranceles que devengue la operación.
- Importe de las cuotas periódicas con una tabla orientativa.

[Volver al índice](#)

2) OFERTA VINCULANTE:

Una vez que se ha solicitado formalmente el préstamo hipotecario, la Entidad deberá hacer una oferta de contrato por escrito que incluya todas las condiciones financieras del préstamo. Esta oferta obliga a la Entidad de crédito durante el plazo de diez días hábiles.

[Volver al índice](#)

3) DERECHO A ELEGIR NOTARIO:

El prestatario puede elegir libremente el Notario ante el que firmar la Escritura de préstamo hipotecario, sin que la Entidad de crédito pueda imponer al prestatario otro que no sea aceptado por él.

[Volver al índice](#)

4) DERECHO DE EXAMEN:

El comprador tiene derecho a examinar el proyecto de Escritura de préstamo hipotecario en la Notaría durante los tres días hábiles anteriores a la fecha prevista para la firma de la Escritura, a fin de comprobar que las cláusulas incluidas en ella se ajustan a la oferta vinculante realizada por la Entidad financiera.

[Volver al índice](#)

[Hipotecas para jóvenes](#)

HIPOTECAS PARA JÓVENES

Las Entidades de Crédito llevan algún tiempo ofreciendo productos hipotecarios específicamente pensados para jóvenes, dada la dificultad para su acceso a la vivienda.

Este tipo de hipotecas para jóvenes suelen tener una serie de características en común:

- Cuentan con un plazo de amortización más largo, llegando incluso hasta los 40 años, con el objeto de reducir las cuotas mensuales.
- Facilitan una financiación adicional (una segunda hipoteca, por ejemplo). Se puede además financiar el 100% de la vivienda.
- Permiten acogerse a periodos de carencia, que oscilan entre los dos y los ocho años. Es decir, pagar únicamente los intereses del crédito durante un periodo limitado de tiempo, en el que al joven le hayan concurrido circunstancias negativas (estar en el paro, enfermedad, etc).

Normalmente, la edad límite para acceder a estos productos son los 35 años, la misma que marca la Comunidad de Madrid en materia de vivienda, aunque al depender de las Entidades financieras existen excepciones.

Además, la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, en cumplimiento de uno de los objetivos del Plan Integral de Juventud, ha puesto en marcha la primera Hipoteca Joven de la Comunidad de Madrid. Con ella pretende servir de apoyo a los jóvenes en el difícil reto de acceder a su primera vivienda.

Para mayor información se puede acceder a su página web: http://www.madrid.org/comun/inforjoven/0,4652,195895601_195896983_195897661_12299001_,00.html

[Volver al índice](#)

TABLAS Y EJEMPLOS

1) COSTES DE TASACIÓN DE VIVIENDAS:

Ejemplo de baremos para [Cajamadrid](#):

VALOR DE LA VIVIENDA	CAJAMADRID
Hasta 60.000 €	125 €
60.000 – 120.000 €	150 €
120.000 – 180.000 €	200 €
180.000 – 240.000 €	225 €
240.000 – 300.000 €	275 €
300.000 – 360.000 €	350 €
A partir de 360.000 €	350 + 0.062% de lo que exceda de 360.000 €

Ejemplo de baremos para [Arco Valoraciones S.A.](#):

VALOR DE LA VIVIENDA	CAJAMADRID
Hasta 60.100 €	120,20 €
60.100 – 120.200 €	150,25 €
120.200 – 300.500 €	150,25 + 0,075% del exceso de 120.200 €
300.500 – 1.202.000 €	270,46 + 0,075% del exceso de 300.500 €
A partir de 1.202.000 €	901,52 + 0,060% del exceso de 1.202.000 €

[Volver al índice](#)

[Volver a gastos de tasación](#)

2) COSTES DE NOTARÍA EN LA HIPOTECA:

Tabla de Aranceles Notariales:

RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA	Gastos de Notaría
Hasta 6.010,12 €	67,61 €
Por el exceso comprendido entre 6.010,13 – 30.050,61 €	0,3375 %
Por el exceso comprendido entre 30.050,62 – 60.101,21 €	0,1125 %
Por el exceso comprendido entre 60.101,22 – 150.253,03 €	0,075 %
Por el exceso comprendido entre 150.253,04 – 601.012,10 €	0,0375 %
Por el exceso comprendido entre 601.012,10 – 3.010.121,04 €	0,0225 %

Precio de folios y copias:

- Originales o matriz de escritura (a partir del quinto folio): **3'01 € por folio.**
- Copias y cédulas autorizadas (hasta el undécimo folio): **3'01 € por folio.**
(a partir del duodécimo): **1'50 € por folio.**
- Copias simples: **0'60 € por folio.**

[Volver al índice](#)

[Volver a Gastos de Notaría](#)

3) COSTES DE REGISTRO EN LA HIPOTECA:

Tabla de Aranceles Registrales:

RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA	Gastos de Registro
Hasta 6.010,12 €	18,03 €
Por el exceso comprendido entre 6.010,13 – 30.050,61 €	0,13125 %
Por el exceso comprendido entre 30.050,62 – 60.101,21 €	0,09375 %
Por el exceso comprendido entre 60.101,22 – 150.253,03 €	0,05625 %
Por el exceso comprendido entre 150.253,04 – 601.012,10 €	0,02250 %
Por el valor que exceda de 601.012,10 €	0,015 %

Por el **asiento de presentación** de cada título en el registro: **6,01 €**

[Volver al índice](#)

[Volver a Gastos de Registro](#)

4) IAJD EN LA HIPOTECA:

Para la Comunidad de Madrid se establece un abono en función de la Responsabilidad Hipotecaria del préstamo:

- **0,4% de la Responsabilidad Hipotecaria** si ésta es menor o igual 120.000 €
- **0,5% de la Responsabilidad Hipotecaria** si ésta es menor o igual 180.000 € y superior a 120.000 €
- **1,00% de la Responsabilidad Hipotecaria** si ésta es superior a 180.000 €

[Volver al índice](#)

[Volver a Impuestos \(IAJD\)](#)

5) EJEMPLO DE CÁLCULO DE COSTES DE UNA HIPOTECA:

A la hora de realizar cálculos hay que tener en cuenta los diversos conceptos que entran en funcionamiento:

- Valor de tasación de la vivienda.
- Importe del préstamo hipotecario.
- Responsabilidad hipotecaria.

Nosotros vamos a suponer que el importe del préstamo hipotecario es el 80 % del valor de tasación de la vivienda y que la responsabilidad hipotecaria es el doble del importe del préstamo hipotecario.

En los gastos correspondientes al Notario, al elevar a Escritura la hipoteca, hemos supuesto unos gastos de 60 € correspondientes a folios originales y copias.

Vamos a hacer los supuestos para los siguientes precios de vivienda:

PRECIO EN €	EN PTAS	PRÉSTAMO HIPOTECARIO	RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA
120.000,00 €	19.966.320 Ptas.	96.000 €	192.000,00 €
150.000,00 €	24.957.900 Ptas.	120.000 €	240.000,00 €
180.000,00 €	29.949.480 Ptas.	144.000 €	288.000,00 €
210.000,00 €	34.941.060 Ptas.	168.000 €	336.000,00 €
240.000,00 €	39.932.640 Ptas.	192.000 €	384.000,00 €
270.000,00 €	44.924.220 Ptas.	216.000 €	432.000,00 €
300.000,00 €	49.915.800 Ptas.	240.000 €	480.000,00 €
330.000,00 €	54.907.380 Ptas.	264.000 €	528.000,00 €
360.000,00 €	59.898.960 Ptas.	288.000 €	576.000,00 €
390.000,00 €	64.890.540 Ptas.	312.000 €	624.000,00 €
420.000,00 €	69.882.120 Ptas.	336.000 €	672.000,00 €
450.000,00 €	74.873.700 Ptas.	360.000 €	720.000,00 €

Los gastos desglosados de la hipoteca son:

PRECIO	TASACIÓN	VERIFIC	NOTARIO	REGISTRO	GESTIÓN	IAJD	TOTAL
120.000,00 €	200,00 €	12,00 €	368,36 €	165,92 €	200,00 €	1.920,00 €	2.866,28 €
150.000,00 €	200,00 €	12,00 €	389,24 €	178,45 €	200,00 €	2.400,00 €	3.379,68 €
180.000,00 €	225,00 €	12,00 €	410,12 €	190,98 €	200,00 €	2.880,00 €	3.918,09 €
210.000,00 €	225,00 €	12,00 €	431,00 €	203,50 €	200,00 €	3.360,00 €	4.431,50 €
240.000,00 €	275,00 €	12,00 €	451,88 €	216,03 €	200,00 €	3.840,00 €	4.994,91 €
270.000,00 €	275,00 €	12,00 €	472,76 €	228,56 €	200,00 €	4.320,00 €	5.508,32 €
300.000,00 €	350,00 €	12,00 €	493,64 €	241,09 €	200,00 €	4.800,00 €	6.096,72 €
330.000,00 €	350,00 €	12,00 €	514,52 €	253,62 €	200,00 €	5.280,00 €	6.610,13 €
360.000,00 €	350,00 €	12,00 €	535,40 €	266,14 €	200,00 €	5.760,00 €	7.123,54 €
390.000,00 €	368,60 €	12,00 €	552,27 €	276,67 €	200,00 €	6.240,00 €	7.649,54 €
420.000,00 €	387,20 €	12,00 €	564,80 €	285,02 €	200,00 €	6.720,00 €	8.169,02 €
450.000,00 €	405,80 €	12,00 €	577,33 €	293,37 €	200,00 €	7.200,00 €	8.688,50 €

Este conjunto de gastos no se incluye generalmente dentro del importe del préstamo hipotecario, por lo que es necesario disponer de estas cantidades. Además a estos

gastos, hay que añadir aquellos que se producen al realizar el proceso de compraventa y que, en conjunto, suponen en torno al 11 – 12 % del precio de la vivienda.

[Volver al índice](#)

[Volver a Gastos de las Hipotecas](#)

6) EJEMPLO DE CÁLCULO DE DESGRAVACIÓN EN UNA HIPOTECA:

El Sr. XX ha adquirido durante junio del año 2004 un inmueble en concepto de vivienda habitual, para lo que solicitó un préstamo hipotecario. Los gastos originados por la hipoteca supusieron 12.000 € y los gastos relacionados con la compraventa supusieron 3.000 €. Durante los 20 años que va a durar el préstamo, tiene que pagar 700 € mensuales. ¿Cuál es la deducción que puede practicar para los ejercicios fiscales de 2004, 2005 y 2006?

Año 2004:

Los gastos originados por la hipoteca, los relacionados con la compraventa y las cuotas que pagó desde julio hasta diciembre entran dentro del concepto de inversión en vivienda habitual, y la Base de Cálculo del año 2004 suma: $12.000 + 3.000 + (700 \times 6) = 19.200 \text{ €}$

Al estar dentro de los dos primeros años del caso de la financiación ajena, podrá desgravar:

- 25% de la Base de Cálculo (hasta un máximo de 4.507,59 €) = 25% de 4.507,59 = 1.126,90 €
- 15% de la Base de Cálculo del resto de la inversión (hasta un máximo de 9.015,18 €) = 15% de $(9.015,18 - 4.507,59) = 15\%$ de 4.507,59 € = 676,14 €

El año 2004 podrá desgravar: $1.126,90 + 676,14 = 1803,04 \text{ €}$

Año 2005:

Durante este año pagará las 12 cuotas de su hipoteca, por lo que la Base de Cálculo de este año será: $700 \times 12 = 8.400 \text{ €}$

Al estar dentro de los dos primeros años del caso de la financiación ajena, podrá desgravar:

- 25% de la Base de Cálculo (hasta un máximo de 4.507,59 €) = 25% de 4.507,59 = 1.126,90 €
- 15% de la Base de Cálculo del resto de la inversión (hasta un máximo de 9.015,18 €) = 15% de $(8.400 - 4.507,59) = 15\%$ de 3892,41 € = 583,86 €

El año 2005 podrá desgravar: $1.126,90 + 583,86 = 1710,76 \text{ €}$

Año 2006 y siguientes:

Durante estos años pagará las 12 cuotas de su hipoteca, por lo que la Base de Cálculo de cada año será: $700 \times 12 = 8.400 \text{ €}$

Al estar fuera de los dos primeros años del caso de la financiación ajena, podrá desgravar:

- 20% de la Base de Cálculo (hasta un máximo de 4.507,59 €) = 20% de 4.507,59 = 901,52 €
- 15% de la Base de Cálculo del resto de la inversión (hasta un máximo de 9.015,18 €) = 15% de $(8.400 - 4.507,59) = 15\%$ de 3892,41 € = 583,86 €

El año 2006 y siguientes podrá desgravar: $901,52 + 583,86 = 1485,38 \text{ €}$

[Volver al índice](#)

[Volver a Fiscalidad de las Hipotecas](#)