

Usos alternativos de los préstamos hipotecarios



Un préstamo hipotecario

puede pedirse para fines distintos a la compra de vivienda habitual o en cuantías diferentes a las que los bancos suelen ofrecer. La elección de un buen préstamo recaerá, según los casos, en uno u otro producto de los que se ofrecen en el mercado.

8 El caso típico no es el único

Le explicamos qué es un préstamo hipotecario y qué gastos conlleva. Además, elegimos los mejores préstamos para construirse una casa, comprar una segunda residencia, poner un negocio o pedir el 100% del valor de tasación de una casa.

11 Se regatea la información

Comprobamos que las entidades son parcas a la hora de detallar sus condiciones.

12 Cuidado con la reunificación de deudas

Nuestra prueba práctica revela que el uso de empresas intermediarias es carísimo.

Hipotecarios: el caso típico no es el único

Por sus características, los préstamos hipotecarios son los más convenientes cuando hace falta disponer de una suma sustanciosa.



Un préstamo hipotecario es aquel en el que el deudor asume la responsabilidad personal de pagar (como ocurre en un préstamo personal), pero además pone de garantía un inmueble de su propiedad. Si no logra devolver el préstamo, el banco puede vender dicho inmueble y cobrarse la deuda de lo obtenido. Los préstamos hipotecarios tienen varias ventajas con respecto a otras vías de financiación:

- Permiten conseguir cifras elevadas y, en cualquier caso, más elevadas que las que se conceden en los préstamos personales, que no suelen exceder los 60.000 euros.
- Los plazos de devolución son más largos; de 10, 20, 30 años e incluso más.
- Al existir la garantía del inmueble, los bancos se permiten ofrecer tipos de interés más bajos.

¿Cuál es su mayor inconveniente? Que hay que formalizarlos ante notario e inscribirlos en el Registro de la Propiedad, pagando el Impuesto de Actos Jurídicos

Documentados, lo que supone unos gastos bastante altos. De ahí que no suele interesar pedir menos de 30.000 euros.

EL CASO CORRIENTE Y LAS ALTERNATIVAS

A grandes rasgos, el escenario típico de los préstamos hipotecarios es éste: una persona desea comprarse su primera vivienda habitual. Ha ahorrado durante un tiempo para pagar la entrada, pero le falta el grueso del dinero. El banco al que solicita financiación estudia su solvencia y, suponiendo que le parezca suficiente, tasa la vivienda en cuestión y le presta, como máximo, un 80% del valor de tasación. Hay otros límites: no suelen darse préstamos cuyas cuotas superen el 30 o 40% de los ingresos netos mensuales del solicitante, ni se le deja prolongar el plazo de devolución más allá de su cumpleaños número 70.

Sin embargo, hay otras alternativas a este escenario típico:

- que haga falta el 100% del valor de tasación;

- que se pretenda comprar una segunda residencia;
- que se quiera el dinero para construirse uno mismo la vivienda;
- que se quiera hipotecar una vivienda para montar un negocio.

Para cada uno de estos casos hay un préstamo especialmente ventajoso, como muestra nuestro cuadro de resultados, en la página 10, que condensa la información que hemos solicitado a 22 bancos y 15 cajas de ahorro. Eso sí: ninguno es tan ventajoso como el préstamo más barato al que pueden aspirar los que se hallan en el caso típico.

LOS GASTOS USUALES

Los préstamos hipotecarios suelen acarrear una serie de gastos mínimos:

- Por una parte, están las comisiones, que siempre se pueden negociar y, en el mejor de los casos, eliminar. Se trata de:
 - La *comisión de apertura*, que se cobra al contratarse el préstamo de nuevas.
 - La *comisión de subrogación*, que se

cobra cuando una persona asume un préstamo ya existente. El caso más frecuente es el de los compradores de vivienda nueva que se subrogan en el préstamo que tenía el promotor.

— Las *comisión por cancelación anticipada* parcial o total (es decir, la que se cobra el banco por admitir la devolución anticipada de parte del préstamo o del total). En los préstamos a tipo fijo, el banco puede establecerla libremente y suele ser del 4%; en los de tipo variable, no puede superar el 1% del capital pendiente, con una salvedad: si se cambia de banco un préstamo firmado tras el 27 de abril de 2003, y para ello se cancela la deuda con el banco original, la comisión no puede superar el 0,5%.

●●● Los gastos de la *tasación*: antes de conceder el préstamo, el banco querrá conocer el valor del inmueble sobre el que va a constituirse la hipoteca y exigirá una tasación por la que la sociedad

tasadora cobrará al menos 200 euros.

●●● Los gastos de *gestoría*: las entidades acostumbran encargar los trámites relacionados con las escrituras del préstamo a una gestoría de su confianza y no suelen permitir que el cliente las inscriba personalmente en el registro, aunque será él quien pague los 200 o 300 euros de la gestión.

●●● Los gastos de *notaría y registro*: para que se haga una idea, un préstamo de 150.000 euros puede suponer unos 420 euros de notario y unos 150 de registrador (si quiere cancelar la hipoteca en el Registro de la Propiedad una vez que la haya pagado, tendrá que pagar estos gastos de nuevo y en una cuantía similar).

●●● El *Impuesto de Actos Jurídicos Documentados* (AJD) grava la escritura

de constitución de préstamos hipotecarios y por lo general (hay algunas particularidades autonómicas), es un 1% de la "responsabilidad hipotecaria", es decir, de la cantidad que el inmueble hipotecado garantiza. A saber: el capital prestado, más los intereses ordinarios y de demora, más cierta cantidad por las costas judiciales y demás gastos de una eventual ejecución de la hipoteca; el resultado puede ser casi el doble del dinero solicitado.

●●● Las entidades traspasan al cliente la obligación legal de que el inmueble hipotecado cuente con un *seguro* de incendios que cubra su valor de reconstrucción (es decir, el valor de tasación de la construcción menos el valor del suelo). En la práctica, lo más habitual es que se contrate un seguro multirriesgo

del hogar. La entidad financiera figurará como beneficiaria en lo que respecta al continente (la vivienda sin su

contenido). Algunas entidades exigen que el seguro se contrate con una compañía de su propiedad, lo que puede obligar a pagar mayores cuotas y recibir peores coberturas que si el cliente pudiera escoger libremente un buen seguro, como el acordado por la OCU para sus socios con la compañía Atlantis (vea el artículo de la página 13).

Otro seguro que los bancos exigen contratar con una compañía afín, cada vez con más frecuencia, para mejorar las condiciones de sus préstamos, es un seguro de amortización de préstamos que cubra el pago de la deuda en caso de que el cliente fallezca. No es muy recomendable por sus altos gastos, salvo que los herederos no puedan afrontar el préstamo.

Reducir el plazo de devolución lo más posible abarata los préstamos

CASO A: QUIERO EL 100% DEL VALOR DE TASACIÓN

Amalia y Arturo aún no tienen 30 años. Trabajan los dos, pero no tienen ahorros. Ahora han encontrado una casa que quieren comprar. Pero, al no tener nada, necesitan el 100% del valor de tasación.

No todas las entidades cubren el 100% del valor de tasación y las que lo hacen suelen ofrecer condiciones menos ventajosas. Además, es posible que a Amalia y Arturo no les concedan el préstamo si no designan un avalista que responda de la deuda junto con ellos. En general, esta exigencia se plantea cuando el banco considera el préstamo más arriesgado de lo habitual (por ejemplo, cuando la solvencia del solicitante crea dudas).

CASO B: QUIERO CONSTRUIRME LA CASA

Belén y Bartolo tienen una parcela y quieren construir en ella una casa que les está proyectando un arquitecto. Pero necesitan financiar la construcción.

La cantidad máxima que el banco entrega para financiar la construcción de la propia vivienda suele ser el 80% de la suma del valor de tasación de la parcela más el presupuesto del proyecto de edificación. Al principio, sólo la parcela funciona como garantía de devolución; por eso no se recibe todo el dinero de golpe y por eso en estos casos es necesario ser previsora y tener algo de dinero ahorrado. La entrega inicial suele ser de entre un 5 y un 10% del total del préstamo, o bien de entre un 50 y un 80% del valor de tasación de la parcela. Lo demás se va recibiendo por partidas, en función del estado de las obras y previa presentación de la pertinente certificación de obra. Normalmente habrá cuatro entregas intermedias (fin de la cimentación y la →

¿Se lo puede permitir?

Antes de endeudarse en exceso, le interesa calcular aproximadamente la cuota mensual que tendrá que pagar y cuánto puede variar por efecto de las eventuales subidas de los tipos de interés. La cuantía de la cuota depende de dos factores: el tipo de interés (cuanto mayor sea, mayor será la cuota) y el plazo de devolución (cuanto más largo sea, menor será la cuota, aunque a partir de cierto número de años, la rebaja de la cuota será poco significativa y se acabarán pagando más intereses por el conjunto de la operación).

El cuadro contiguo le servirá de ayuda. Por ejemplo, si usted pide 130.000 euros a un plazo de 25 años y un tipo de interés inicial del 3,5%, la cuota mensual inicial será de 650,78 euros (50,06 x 13). Pero bastaría que el tipo de interés subiera al 4,5%, para que la cuota pasara a 722,54 euros (55,58 x 13).

Cuota mensual por cada 10.000 euros

Plazo (años)	Tipo nominal inicial (%)						
	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0
10	96,56	98,89	101,25	103,64	106,07	108,53	111,02
15	69,06	71,49	73,97	76,50	79,08	81,71	84,39
20	55,46	58,00	60,60	63,26	66,00	68,79	71,64
25	47,42	50,06	52,78	55,58	58,46	61,41	64,43
30	42,16	44,90	47,74	50,67	53,68	56,78	59,96
35	38,49	41,33	44,28	47,33	50,47	53,70	57,02
40	35,80	38,74	41,79	44,96	48,22	51,58	55,02

en portada préstamos hipotecarios

Préstamos hipotecarios a interés variable (julio 2006)

Entidad	Tipo de interés			Comisiones				Suma total de cuotas (euros)	TAE (%) (1)
	nominal inicial (%) (E: Euribor)	revisión		apertura		cancelación (%)			
		plazo (meses)	Euribor + diferencial	%	mín. (euros)	parcial	total		
Caso A: préstamos que conceden hasta el 100% del valor de tasación									
Uno-e.com (2)	E + 0,45	12	E + 0,45	0	0	0	0	148.105	4,29
Barclays Bank (3)	E + 0,75	12	E + 0,75	0	0	0	1,00	151.965	4,60
Openbank	E + 0,85	12	E + 0,85	0,50	0	0	1,00	153.395	4,72
Ibanesto.com (4)	E + 0,60	12	E + 0,60	0	0	0	0	154.178	4,78
BBVA	3,25	6	E + 0,95	0,65	600	1,00	1,00	154.832	4,83
Bancaja	E + 0,6	12	E + 0,95	0,75	500	0,50	1,00	155.255	4,87
Caja Madrid	3,50	12	E + 1,00	1,00	0	0	1,00	155.356	4,88
La Caixa	3,75	6	E + 1,00	1,00	451	1,00	1,00	156.276	4,95
Ibercaja	4,20	6	E + 1,15	0,75	0	0	1,00	157.992	5,08
Caixa Galicia	3,75	6	E + 1,20	0,60	0	0	1,00	158.124	5,10
Caso B: préstamos para financiar la autoconstrucción									
Barclays Bank	E + 1,00	24	E + 0,45	1,00	0	0	1,00	150.672	4,50
BSCH	4,00	12	E + 0,90	1,00	601	1,00	1,00	155.094	4,85
Bancaja	E + 0,60	12	E + 0,95	0,75	500	0,50	1,00	156.276	4,95
BBVA	3,40	6	E + 1,15	1,00	600	1,00	1,00	157.992	5,08
Ibercaja	4,20	6	E + 1,15	0,75	0	0	1,00	158.655	5,14
Banco Sabadell	E + 1,20	12	E + 1,20	1,00	750	1,00	1,00	160.652	5,29
Caixa Galicia	3,50	12	E + 1,50	0,60	0	0	1,00	162.394	5,43
Caja Madrid	5,00	12	E + 1,50	1,00	0	1,00	1,00	168.637	5,91
Caso C: Préstamos para financiar la segunda residencia									
Uno-e.com	E + 0,45	12	E + 0,45	0	0	0	0	148.105	4,29
Caixa Galicia	3,50	12	E + 0,60	0,60	0	0	1,00	150.028	4,45
Bancopopular-e.com	3,75	12	E + 0,60 (5)	0,50	0	0	0	150.286	4,47
Barclays Bank	E + 0,70	12	E + 0,70	0,50	601	1,00	1,00	152.095	4,61
Openbank	3,50	12	E + 0,80	0,75	390	0	1,00	152.614	4,66
Ibanesto.com	E + 0,55	12	E + 0,55	0,55	330	0	1,00	154.570	4,81
BBVA	3,25	6	E + 0,95	0,65	600	1,00	1,00	154.710	4,82
Bancaja	E + 0,60	12	E + 0,95	0,75	500	0,50	1,00	155.225	4,87
La Caixa	3,75	6	E + 1,00	1,00	451	1,00	1,00	156.276	4,95
Fibanc	E + 1,00	12	E + 1,00	1,00	0	0	0	156.935	5,00
Ibercaja	4,20	6	E + 1,15	0,75	0	0	1,00	157.992	5,08
Banco Sabadell	E + 1,20	12	E + 1,20	1,00	750	1,00	1,00	159.585	5,21
BSCH	5,50	6	E + 1,00	1,00	601	1,00	1,00	160.786	5,30
Caja Madrid	E + 1,25	12	E + 1,25	1,00	0	0	1,00	164.551	5,60
Caso D: Préstamos para financiar gastos distintos a la compra de un inmueble									
Openbank	3,50	12	E + 0,75	0,50	390	0	1,00	151.706	4,58
BSCH	3,55	12	E + 1,00	1,00	601	1,00	1,00	155.487	4,89
Caixa Galicia	4,00	12	E + 1,25	0,85	0	0	1,00	158.920	5,16
BBVA	E + 1,50	12	E + 1,50	1,00	300	2,00	2,00	163.605	5,53

(1) TAE calculada para un préstamo de 100.000 euros a 20 años, incluyendo el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y los gastos de notario, registro, tasación, gestoría y cualquier otro que se exija (seguros, tarjeta...); el Euribor es el de junio de 2006 (3,401%).

(2) "Hipoteca joven": sólo para menores de 30 años.
 (3) "Hipoteca joven": sólo para menores de 35 años.
 (4) Como máximo, el 97% del valor de tasación.
 (5) Interés mínimo del 2,75%.

→ estructura a nivel rasante; fin de la estructura; cubierta y cerramientos; interiores y acabados). La entrega final sucederá a la obtención de la licencia de primera ocupación o de la cédula de habitabilidad. En cada ocasión, la cifra entregada rondará el 15% del capital. Por otra parte, Belén y Bartolo deben saber que a los gastos usuales del préstamo se añadirá, seguramente y por exigencia del banco, el de un seguro a todo riesgo para la construcción y el de una tasación de la obra por cada entrega.

CASO C: QUIERO UNA CASA DE VERANEO

Carmen y Camilo tienen su propia casa y también algo de dinero ahorrado. Ahora desean comprarse una casa en la playa y les hace falta pedir un préstamo.

Cuando se trata de financiar una segunda vivienda, las condiciones de los préstamos no difieren mucho de las del caso ordinario, salvo en una cuestión: aunque algunas entidades conceden el 80% del valor de tasación, muchas otras sólo llegan hasta el 60%. Además, algunas no dan acceso a sus mejores préstamos.

CASO D: QUIERO MONTAR UN NEGOCIO

Diana y Daniel quieren abrir una heladería y han encontrado un local adecuado. Pero la hipoteca del local no les alcanza para la compra y la reforma, así que están pensando hipotecar su casa, que ya está pagada por completo.

Si se tiene una casa ya pagada y libre de cargas, puede hipotecarse para financiar cualquier inversión no necesariamente relacionada con la compra de vivienda, como es el caso de Diana y Daniel.

Y si opto por el tipo fijo...

Las diferencias entre los préstamos a tipo variable y a tipo fijo se están acortando, debido sobre todo a la subida de los tipos de interés (vea la sección Miscelánea del número anterior). Aunque creemos que un buen préstamo a tipo variable sigue siendo más interesante, si prefiere pagar algo más y ahorrarse sorpresas, le damos las mejores opciones. Eso sí, recuerde que los préstamos a tipo fijo no se conceden a plazos tan largos como los otros; por eso la TAE que damos es para un préstamo de 100.000 euros a 15 años:

- ▶ Caso A: Bancaja (TAE del 5,72%).
- ▶ Caso B: Caixa Galicia (TAE del 5,93%).
- ▶ Caso C: Bancaja (TAE del 5,72%).
- ▶ Caso D: Caixa Galicia (TAE del 6,58%).



compras maestras

Dependiendo de para qué necesite un préstamo hipotecario, será mejor que contrate uno u otro producto de los analizados. Para compararlos, hemos calculado su TAE, suponiendo que se piden 100.000 euros a un plazo de 20 años (y recuerde: la TAE tiene en cuenta no sólo los intereses, sino también todos los gastos aparejados al préstamo).

●●● **Caso típico (el más barato):** el mejor préstamo hipotecario del momento es el de Alcampo, con un tipo de interés el primer año del 2,86%, revisable al Euribor más 0,49, y comisión de apertura del 0,2%; la TAE es del 4,23% (consulte la sección Hilo Directo, pág. 25).

●●● **Caso A:** como Amalia y Arturo son menores de 30 años, el mejor préstamo se lo ofrece la Hipoteca Joven de Uno-e.com, sin comisión de apertura y con un interés a lo largo de todo el préstamo del Euribor más 0,45; la TAE es del 4,29% (es un poco más caro que el caso típico). Si tuvieran más de 30 años y menos de 35, las condiciones más ventajosas se las ofrecería la Hipoteca Joven de Barclays Bank (TAE del 4,60%); si tuvieran más de 35, Openbank (TAE del 4,72%).

●●● **Caso B:** las mejor opción es Barclays Bank, con un tipo de interés del Euribor más 1 hasta el fin de la obra (máximo 24 meses), revisable al Euribor más 0,45%, y comisión de apertura del 1%; la TAE es del 4,50% (es unos 3.000 euros más caro que el caso típico).

●●● **Caso C:** si Carmen y Camilo se conforman con obtener el 60% del valor de tasación de la casa de veraneo, encontrarán las mejores condiciones en Uno-e.com, que no cobra comisión de apertura y aplica durante todo el préstamo un interés del Euribor más 0,45, siendo la TAE del 4,29% (sólo es un poco más caro que el caso típico)

Si necesitan más dinero, Caixa Galicia les prestará el 80% del valor de tasación, pero la TAE aumentará hasta el 4,45%.

●●● **Caso D:** lo más barato es recurrir a Openbank. Tiene una comisión de apertura del 0,5% y un tipo de interés el primer año del 3,50%, revisable al Euribor más 0,75; la TAE es del 4,58% (unos 4.000 euros más que el caso típico).

Se regatea la información



Un buen préstamo puede ahorrarle miles de euros. Pero para distinguirlo de uno malo, antes hay que conocerlo... y muchas entidades ni siquiera facilitan la información que deben por ley.

Hemos hecho un par de pruebas prácticas para comprobar hasta qué punto las entidades bancarias informan de sus préstamos hipotecarios como es debido (o mejor dicho, como pide la ley).

LAS OFICINAS CICATEAN

Hemos acudido a diez entidades diferentes: Bancaja, Barclays, BBVA, BSCH, Caixa Galicia, Caja España, Caja Madrid, Fibanc, Ibercaja y Sabadell Atlántico. En total, hemos visitado cincuenta sucursales bancarias repartidas en cinco ciudades diferentes. Allí comprobamos dos cosas:

– Si nos decían las condiciones aplicables a un préstamo de 120.000 euros y los gastos que entrañaría en concepto de comisiones, tasación y gestoría: por lo general, las condiciones financieras se explican bien; sin embargo, sólo en catorce entidades detallaron la cuantía de los gastos de gestoría y, en treinta y dos, la de los gastos de tasación.

– Si entregaban el folleto informativo que deben proporcionar a las personas que lo soliciten: en él deben reflejarse, entre otras cosas, la cuantía máxima del préstamo respecto al valor de tasación; el plazo y la periodicidad de los pagos; el tipo de interés aplicable y su modalidad y plazo de revisión; las comisiones; todos los gastos a cargo del prestatario, etc. Pues bien: ¡sólo siete sucursales nos entregaron el folleto y sólo después de que se lo solicitáramos expresamente!

La entidad más dispuesta a informar ha sido Barclays Bank, seguida de Bancaja. La más parca ha sido Fibanc, en dos de cuyas sucursales no nos informaron con la excusa de que lo hacían "personalizadamente". BBVA tampoco se ha mostrado muy comunicativa.

INTERNET ES GENEROSO

También hemos comprobado cuánta información ofrecen a través de Internet cinco entidades: Bancopopular-e.com, Barclays Bank, Ebankinter, ING Direct, Ibanesto, Openbank y Uno-e.com. La información es mucho mejor y siempre incluye el obligado folleto informativo. Así que lo mejor es informarse primero por esta vía. A veces las condiciones mostradas se reservan a quien contrate por Internet pero de todos modos servirán como base para negociar con el banco.

la OCU denuncia

El Estado se ha molestado en promulgar leyes que permitan a los clientes de banca acceder a una información transparente y suficiente. Pero, por desgracia, no ha desarrollado mecanismos para controlar su cumplimiento y sancionar a quienes hacen caso omiso de él, como demuestra nuestra prueba práctica. Además, la normativa de transparencia en el ámbito de los préstamos data de 1994 y está anticuada en diversos aspectos: por ejemplo, en el hecho de que sólo deba aplicarse a préstamos de menos de 150.253, 03 euros, un límite demasiado bajo, teniendo en cuenta los actuales precios de la vivienda. Por todo ello, vamos a solicitar que se modernice al Ministerio de Economía.

Cuidado con la reunificación de deudas

Si usted tiene varias deudas y quisiera verlas reunidas en una sola, no pique con las empresas que se ofrecen a reunificarlas y a rebajar la cuota total. La broma le puede salir muy cara.



Los mensajes de estas empresas son muy prometedores para quien está agobiado; por ejemplo: "pase de pagar 930 euros al mes a pagar una sola cuota de 400"... Pues bien, ¡tenga cuidado! Sepa que no trabajan en absoluto para mejorar su situación, sino sola y exclusivamente para ganar dinero a su costa (vea el *Editorial* en la página 3). Lo sabemos porque hemos acudido con un problema a nueve empresas de reunificación de deudas: Credit Services, Creditotal, Geinsa, Kiron Consulting, Lender Credit, ¿Necesitas dinero?, Omega Gestión, Río Credit y Express Loan.

MI PROBLEMA: 1.375 EUROS AL MES

Mi mujer se ha quedado en el paro y nos cuesta afrontar, con 1.800 euros netos mensuales, nuestros dos préstamos: – Por un lado, la hipoteca de nuestra casa: 830 euros mensuales que con la próxima revisión (Euribor más 0,6%) se van a convertir en 900. Nos quedan 15 años de plazo para acabar de pagar y el capital pendiente es de 122.000 euros. – Por otro lado, el préstamo personal con el que estamos pagando el coche nuevo: la cuota es de 475 euros al mes y aún nos faltan por devolver 20.000.

LA SOLUCIÓN DE LA OCU: 1.656 EUROS DE GASTOS MÁXIMOS POR RECORTAR LA CUOTA MENSUAL EN 505 EUROS

Actualmente, entre las cuotas de sus dos préstamos usted paga 1.305 euros, que tras la revisión del préstamo hipotecario se convertirán en 1.375. La mejor solución para reducir esa cifra sería solicitar la ampliación del capital del préstamo hipotecario en 22.000 euros (haciéndolo pasar de 122.000 a 144.000 euros):

– Con 20.000 euros cancelaría el préstamo personal.
– Con 2.000 euros cubriría cómodamente los gastos de la operación. A saber: unos 840 euros entre AJD, notaría y registro, más 600 euros como máximo por cancelar el préstamo personal.

Así, reduciría los pagos a una sola cuota de 1.065 euros. Para mejorar esta táctica, sería conveniente ampliar el plazo de devolución en cinco años (haciéndolo pasar de quince a veinte años). Esto supondría unos gastos de notaría y registro de 75 euros y, si el contrato del préstamo así lo establece, otros 143 euros como máximo de comisión por cambio de las condiciones del contrato (como mucho, el 0,1% del capital pendiente).

De esta forma, por unos gastos totales máximos de 1.656 euros, se reduciría la cuota a 870 euros mensuales.

Si su banco no aceptara esta solución, usted tendría que subrogar su préstamo a una entidad que sí lo hiciera, haciendo una novación o cambio de las condiciones originales (más capital y más plazo); los gastos serían similares, salvo que tuviera que pagar una comisión de cancelación por el préstamo original.

LA SOLUCIÓN DE LOS INTERMEDIARIOS: HASTA 15.000 EUROS DE GASTOS POR REDUCIR LA CUOTA EN... NO SE SABE

Las empresas consultadas, salvo Río Credit, que no quiso darnos información previa, nos ofrecieron, por lo general, la siguiente solución: cancelar los dos préstamos pendientes y contratar uno nuevo en una entidad seleccionada por ellas. Esta operación es muy perjudicial, pues obliga a pagar grandes gastos: – Por un lado, los gastos de cancelación de ambos préstamos, que pueden ascender a 2.270 euros (hasta 1.220 por cancelar el hipotecario con el banco y unos 450 por hacerlo ante el registro, más 600 por cancelar el personal). – Por otro lado, los de contratar un nuevo préstamo, que pueden sumar unos 4.000 euros en el caso planteado.

– Además, la comisión de intermediación: en el mejor de los casos, un 1% del importe de la operación (Express Loan y Omega Gestión) y en el peor, un 7%, lo que para nuestro ejemplo supondría ¡casi 9.000 euros! (Creditotal y Geinsa).

Por si fuera poco, sólo tres entidades nos dieron una información aproximada del tipo de interés y las comisiones que nos esperaban con el nuevo préstamo, así como de la cuota que habría que pagar; sólo una (Omega Gestión) mencionó la entidad que concedería el préstamo.

En fin... Si no consigue poner en práctica nuestra solución y ha de optar por ésta, ocúpese usted mismo de ponerla en práctica y así, al menos, se ahorrará la comisión de los intermediarios. **DyD**

¿Y si no logro pagar?

Lo normal es que la entidad le exija primero las cuotas pendientes más los intereses de demora (a menudo, más del 20% nominal anual). Si paga, podrá seguir normalmente. Pero también podrían aplicarle la cláusula de "vencimiento anticipado", para declarar vencido el préstamo y exigir la devolución de *todo* el capital pendiente más los intereses de demora. Lo más probable es que usted sea incapaz de abonar esta suma y que se la reclamen a través de un rápido juicio ejecutivo. Este proceso puede finalizar en cualquier momento si usted deposita en el juzgado el dinero reclamado. Si no lo hace, se bastará el inmueble hipotecado y el banco se cobrará la deuda de lo obtenido. Usted puede recuperar algo de lo que sobre, tras pagar las costas judiciales, pero recuerde que los precios de las subastas son más bajos que los de mercado. Otra opción, una vez instado el juicio, es "rehabilitar" el préstamo, es decir, depositar en el juzgado sólo las cuotas atrasadas más los intereses de demora y las costas. Pero es necesario el consentimiento del banco, salvo que el inmueble hipotecado sea la vivienda familiar, en cuyo caso y por una sola vez, podrá hacerse sin él.