

# MANUAL DE HIPOTECAS

En esta guía presentamos información muy útil para quienes demanden un préstamo o crédito hipotecario al banco:

¿Qué es una hipoteca?

Importe a financiar

Plazo de amortización

Tipo de interés

Comisiones

Tipos de hipoteca

Tipo de Interés Nominal TIN

Tasa Anual Equivalente TAE

Índice de referencia: euribor

Trámites

Gastos

Impuestos

Seguros

Beneficios fiscales

Dudas y reclamaciones

## **¿Qué es una hipoteca?**

Una hipoteca es un préstamo que nos concede cierta entidad bancaria para comprar una vivienda con la particularidad de que el inmueble queda afectado como garantía de pago, de tal forma, que los intereses son más bajos que en otro tipo de préstamo. Además el plazo de tiempo para la devolución de dicho préstamo es más largo para facilitar el pago. En España se utiliza el sistema de amortización francés con cuotas mensuales iguales y se pagan más intereses al principio del préstamo.

### **Importe a financiar**

Es la cantidad de dinero que nos presta el banco. Es importante conocer antes el valor de tasación de la vivienda porque el banco nos concede aproximadamente el 80% de ese valor. Además hay que tener en cuenta los ingresos mensuales que tenemos para que la cuota a pagar no supere el 30% de dichos ingresos. La media en España del importe a financiar se sitúa en 150000 euros

### **Plazo de amortización**

Consiste en el tiempo que tenemos para devolver el préstamo en su totalidad. Tenga en cuenta que si alarga el plazo demasiado pagará más intereses pero por otro lado si reduce el tiempo la cuota mensual puede resultar muy alta. El plazo medio de devolución de la hipoteca ronda los 25 años.

### **Tipo de interés**

Es el precio que nos cobra el banco por prestarnos el dinero para la hipoteca. Puede ser fijo o variable y este dato junto con el plazo de amortización determinará la cuota mensual a pagar. La media actual está en un 3.75

## **Comisiones de la hipoteca**

Comisión de apertura: gastos de tramitación, estudio...

Comisión de amortización: podemos hacer pagos extra para reducir la hipoteca (amortización parcial anticipada) de forma que o bien reducimos la cuota mensual o el tiempo del préstamo. Podemos hacer incluso una amortización total que cancele todo el préstamo.

Estas comisiones deben aparecer expresamente en la escritura del préstamo.

Recordar que siempre podemos renegociar la hipoteca con el mismo banco novación crediticia o cambiar de banco subrogación.

## **Tipos de hipoteca**

De interés fijo: el tipo de interés permanece constante durante toda la vida del préstamo. El plazo para devolver el préstamo es menor y la comisión por amortización anticipada es mayor que las variables.

De interés variable: el tipo de interés varía conforme al euribor y se actualiza semestral o anualmente. Podemos disponer de más plazo de tiempo y la comisión por amortización anticipada no supera el 1%. Esta modalidad de hipoteca suele tener una promoción inicial consistente en que el primer año nos aplican un tipo de interés fijo más bajo, y a partir del segundo año y en lo sucesivo se aplica el diferencial más euribor (TIN).

De interés mixto: esta modalidad es una mezcla de las dos anteriores. Durante los primeros años del préstamo se aplica un interés fijo y una vez transcurridos se aplica un interés variable ajustado al precio de mercado.

## **Tipo de Interés Nominal (TIN)**

Es el dinero que tenemos que pagar al banco por el capital prestado. Por ejemplo si el euribor está al 2,75 y el banco nos aplica un diferencial de 1 tendremos un TIN de  $2,75 + 1 = 3,75$

## **Tasa Anual Equivalente (TAE)**

Para el cálculo de la TAE se tiene en cuenta el tipo de interés (TIN), las comisiones, el plazo de tiempo y los gastos de la operación. En las hipotecas a interés fijo a partir de la TAE podemos conocer el coste total de la operación y en las hipotecas a interés variable nos sirve como referencia pues varía cada vez que se actualice el euribor.

Para comparar las ofertas de los préstamos hipotecarios que nos ofrecen los diversos bancos aconsejamos mirar la TAE pues es un índice que contempla muchos factores (TIN, comisiones, gastos...)

## **Índice de referencia: euribor**

Si nuestro préstamo es de interés variable el euribor es el indicador que se aplica a la hora de actualizar el tipo de interés.

Euribor: media aritmética mensual simple de los valores diarios del tipo de interés publicado por la Federación Bancaria Europea para los depósitos en euros a un año calculado según una muestra de bancos de igual calificación. El Banco de España publica este índice mensualmente.

De esta forma anualmente o semestralmente se revisa el interés del préstamo y nos aplican la media del euribor del mes anterior. Hay que tener en cuenta que se redondea y recordar sumar el diferencial que aplica el banco.

Por ejemplo supongamos que la media del euribor en Julio es de 3,91, que nos revisan la hipoteca en Agosto, y que el banco aplica un diferencial de 1. Entonces nos queda un tipo de interés de 3.91 redondeado a 4 + el diferencial 1 = 5

## **Media mensual del euribor a un año:**

Abril 2024 3,703 Marzo 2024 3,718 Febrero 2024 3,671 Enero 2024 3,609

Diciembre 2023 3,679 Noviembre 2023 4,022 Octubre 2023 4,160  
Septiembre 2023 4,149 Agosto 2023 4,073 Julio 2023 4,149 Junio 2023 4,007 Mayo 2023 3,862

## **Otros trámites**

Para solicitar el préstamo hipotecario tenemos que facilitar a la entidad bancaria los siguientes documentos: DNI/NIF, régimen económico matrimonial, últimas nóminas, declaración de la renta y de patrimonio, su antigüedad en el empleo, justificación de ingresos, y pagos de IRPF e IVA.

La entidad bancaria le ofrecerá información de los aspectos básicos del préstamo. Una vez analizado todo y recibido el visto bueno podremos solicitar la formalización de una oferta vinculante. La entidad estudiará la petición, comprobará la situación del inmueble en el Registro de la Propiedad, tasaré la vivienda y emitirá dicha oferta vinculante.

La oferta vinculante tiene una vigencia mínima de 10 días y debe contener: importe y forma de entrega del préstamo, amortización (cuotas, periodicidad en el pago, importe y fecha exacta de la primera y última cuota, condiciones para la amortización parcial), interés (nominal, fijo o variable, diferencial, índice de referencia y cada cuánto se revisa), comisiones (apertura, amortización anticipada parcial o total), otros gastos (tasación, notaría, registro) y la TAE

Es importante leer minuciosamente la oferta vinculante pues será lo que figure en la escritura de la hipoteca. La tasación debemos abonarla, aún si rechazamos la oferta vinculante.

Una vez aceptada la oferta vinculante aportamos una documentación complementaria (título de propiedad del vendedor, último recibo del IBI, condiciones de la compra-venta) y ya estamos en condiciones de firmar las escrituras.

En un acto se procede ante notario a formalizar la escritura de compra-venta de la vivienda y la del préstamo hipotecario. El notario comprueba que la escritura de la hipoteca recoge todos los aspectos que aparecían en la oferta vinculante y verifica en el Registro de la Propiedad que el inmueble no ha sufrido cambios desde la primera verificación a la firma de la escritura.

El día que tenga que firmar la escritura ha de realizar una provisión de fondos a la gestoría para pagar notaría, gestoría, impuestos... Una vez abonados si queda algún remanente este se abonará en su cuenta por parte de la gestoría que además nos proporcionará todos los recibos detallados. Ese mismo día podremos disponer del préstamo.

## **Gastos de la hipoteca**

Tasación: a cargo de una sociedad de tasación autorizada que calcula el valor actual de la vivienda.

Registro de la Propiedad: antes de comprar la vivienda solicitamos información sobre la misma y una vez comprada registramos las escrituras que le certifican como nuevo propietario y asocian una hipoteca.

Gestoría: realiza los trámites administrativos de registro, pago de impuestos...

Gastos bancarios: comisión de apertura y de amortización anticipada del préstamo, si la hubiera.

## **Impuestos asociados a la hipoteca**

La compra de una vivienda lleva asociado el pago de una serie de impuestos que la gestoría se encarga de abonar con la provisión de fondos del préstamo y vienen a suponer en su conjunto un 10% del valor de la vivienda:

IVA: para vivienda nueva y supone un 7% del valor escriturado

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales: para inmuebles de segunda mano y está transmitido a las Comunidades Autónomas por lo que varía de una comunidad a otra aunque su valor suele ser del 6% sobre el valor del inmueble.

Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: impuesto transferido a las Comunidades que se abona sobre el valor de la garantía hipotecaria y viene a suponer un 0,5%

Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía): legalmente el vendedor es el que debe pagarlo a no ser que se pacte otra cosa.

## **Seguros asociados a la hipoteca**

Tenemos la obligación de contratar un seguro de daños que cubra al menos el valor de tasación de la vivienda (continente). Pero además podemos añadir los siguientes seguros:

Seguro de vida o de amortización del préstamo: cubre el riesgo de fallecimiento o invalidez de los miembros titulares del préstamo. En cualquiera de estos casos el seguro devuelve al banco la totalidad de lo que quede por pagar.

Seguro del hogar: aseguramos el contenido de la vivienda (robo, incendio, agua, daños a terceros...) y el seguro lo cubre todo.

## **Beneficios fiscales**

Si compra una vivienda con hipoteca y esta es su residencia habitual tendrá unos beneficios fiscales que se reflejarán en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y en su declaración de la renta aparecerán importantes deducciones.

## **Dudas y reclamaciones que pueden surgir con la hipoteca**

Si tiene alguna duda lo mejor es aclararlo con la entidad bancaria que nos ha concedido el préstamo. También puede acudir a las asociaciones de consumidores de su comunidad o a la Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC) de su ayuntamiento.

Si quiere reclamar puede dirigirse al departamento del defensor del cliente del banco con el que tenemos la hipoteca que estudiará el caso y si ésta no es posible puede presentar una [reclamación en el Banco de España](#)

Paralelamente tiene la opción de iniciar una reclamación judicial en el Sistema Arbitral de Consumo de su Comunidad.