



Facultad de Ciencias Económicas y
Empresariales Universidad de León

Grado en Administración y Dirección de Empresas
Curso 2012/2013

**LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS EN EL
SISTEMA FINANCIERO ESPAÑOL**

**MORTGAGES LOANS IN THE SPANISH
FINANCIAL SYSTEM**

Realizado por el alumno Don Francisco-Javier Gómez Méndez

Tutelado por el Profesor Doña María-Pilar Sierra Fernández

León, 28 de junio de 2.013



VISTO BUENO DEL TUTOR DEL TRABAJO FIN DE GRADO

La profesora DOÑA MARIA-PILAR SIERRA FERNANDEZ en su calidad de Tutora del Trabajo Fin de Grado titulado "**LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS EN EL SISTEMA FINANCIERO ESPAÑOL**" realizado por DON FRANCISCO-JAVIER GOMEZ MENDEZ en el Grado Universitario en Administración y Dirección de Empresas, informa favorablemente el mismo, dado que reúne las condiciones necesarias para su defensa.

Lo que firmo, para dar cumplimiento al art. 12.3 del R.D. 1393/2007, de 29 de octubre.

En León, a 28 de junio de 2.013.

VºBº



Fdo. DOÑA MARIA PILAR SIERRA FERNANDEZ



universidad
de león
Facultad de Ciencias
Económicas y Empresariales

ENTREGA DE COPIA DIGITAL DEL TRABAJO FIN DE GRADO*

1.	Datos del alumno/a y del trabajo	
Apellidos y Nombre: Gómez Méndez, Francisco-Javier		
DNI: 9.743.261-R		
E-Mail: fgomem01@estudiantes.unileon.es		Tfno: 987-26.32.47
Grado: Administración y Dirección de Empresas		
Título del Trabajo: LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS EN EL SISTEMA FINANCIERO ESPAÑOL		
Fecha de entrega: 28/06/2013		
Director/Tutor (es): D ^a María-Pilar Sierra Fernández		

2.	El alumno/a firmante ha realizado la entrega de una copia digital de su trabajo para su depósito en la Biblioteca Universitaria, AUTORIZANDO a:	
Su difusión en acceso libre (Marcar con una X lo que corresponda).	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>

Fdo: Francisco-Javier Gómez Méndez

ÍNDICE DE CONTENIDOS

0.-RESUMEN Y ABSTRACT	5
1.-INTRODUCCIÓN, OBJETIVOS Y METODOLOGÍA	7
2.- EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO	11
2.1.- CONCEPTO	11
2.2.- ELEMENTOS DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO	12
2.2.1. Las partes contratantes.....	13
2.2.2. Bienes y derechos hipotecables	14
2.2.3. El importe del préstamo.....	15
2.2.4. El plazo de amortización	16
2.2.5. El tipo de interés.....	17
2.2.6. Comisiones y gastos	24
2.2.7. Productos vinculados o vinculaciones.....	26
2.3.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.....	27
2.3.1.- La formalización del préstamo hipotecario.....	27
2.3.2.-Clases de préstamos hipotecarios.....	33
2.3.3.- La Amortización de un préstamo	36
2.4.- LAS CLÁUSULAS HIPOTECARIAS	38
2.4.1.- Cláusulas financieras y no financieras	38
2.4.2.- Cláusulas abusivas y legales	47
2.4.3. Cláusulas problemáticas	50
2.4.4. La ejecución y la dación en pago.....	62
2.5. NOVACIÓN Y SUBROGACIÓN: ACTOS PROVOCADOS POR LA COMPETENCIA EN EL MERCADO HIPOTECARIO	67
3.- ESTUDIO ECONÓMICO	69
3.1. LAS HIPOTECAS “SUBPRIMES”	69

3.2. LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN EL ENTORNO ECONÓMICO ACTUAL.....	71
4.-PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN LA PRÁCTICA.....	83
4.1.-PRÉSTAMO HIPOTECARIO: MODELO TIPO	83
4.2.-PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: CASOS PRÁCTICOS.....	88
5.- ÚLTIMAS APORTACIONES. CONSECUENCIAS PARA EL CONSUMIDOR DE LA REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA DE MAYO DE 2013.....	92
6.- CONCLUSIONES	94
7.- BIBLIOGRAFÍA.....	95

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 2.1. Datos para cálculo de la TAE	23
Tabla 2.2. Cuadro de Amortización.....	37
Tabla 2.3. Liquidación CAP	53
Tabla 2.4. Resultado para el cliente.....	54
Tabla 2.5. Importe a abonar por el banco	55
Tabla 2.6. Liquidación SWAPS.....	60
Tabla 2.7. Importe a abonar/recibir por el prestatario	60
Tabla 2.8. Diferencias liquidaciones.....	61
Tabla 2.9. Estadística oficial de ejecuciones hipotecarias.....	66
Tabla 3.1. Media Anual del Euribor.....	77
Tabla 4.1. Cuadro de amortización.....	89
Tabla 4.2. Comisiones bancarias.....	91
Tabla 4.3. Bonificaciones.....	91

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 2.1. Concepto de préstamo	11
Cuadro 2.2. Los elementos del préstamo.....	12
Cuadro 2.3. Bienes y derechos hipotecables.....	14
Cuadro 2.4. El importe del préstamo	15
Cuadro 2.5. Los tipos de referencia más utilizados	18
Cuadro 2.6. Otros tipos de referencia	20
Cuadro 2.7. Comisiones.....	24
Cuadro 2.8. Gastos.....	25
Cuadro 2.9. Ejercicio gastos de formalización de un préstamo	25
Cuadro 2.10. Productos vinculados	26
Cuadro 2.11. Ficha FIPRE.....	28
Cuadro 2.12. Ficha FIPER.....	29
Cuadro 2.13. Derechos del hipotecante	32
Cuadro 2.14. Derechos del acreedor	32
Cuadro 2.15. Clasificación de préstamos.....	33
Cuadro 2.16. Tipos de hipotecas.....	35
Cuadro 2.17. Enunciado de ejercicio	36

Cuadro 2.18. La responsabilidad hipotecaria.....	45
Cuadro 2.19. Entrega deuda y sobrante	46
Cuadro 2.20. Cláusulas abusivas y válidas	49
Cuadro 2.21. Importe en caso de cancelación CAP.....	55
Cuadro 2.22. Esquema en caso de impago	62
Cuadro 2.23. Procedimiento judicial	63
Cuadro 2.24. Procedimiento extrajudicial	64
Cuadro 2.25. Comisiones por subrogación.....	69
Cuadro 3.1. Mejores hipotecas de 2013.....	80
Cuadro 4.1. Préstamo hipotecario: Modelo Tipo.....	84

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 2.1. Composición de la TAE	22
---	----

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 2.1. El ciclo de un préstamo.	11
Gráfico 2.2. Euríbor hipotecario e IRS a 5 años.	22
Gráfico 2.3. Comparativa capital e intereses	38
Gráfico 3.1. Índice del Mercado Inmobiliario.	72
Gráfico 3.2. Variación anual del precio de la vivienda en España 2001/12.	73
Gráfico 3.3. Evolución del Euríbor.....	74
Gráfico 3.4. Evolución precio Vivienda.	75
Gráfico 3.5. Número de hipotecas constituidas.	76
Gráfico 3.6. Importe medio hipotecas.....	76
Gráfico 3.7. Evolución del Euríbor Abr.2012-Mar.2013.	77
Gráfico 3.8. Coste Hipotecario.	78
Gráfico 3.9. Tasa de morosidad.	79
Gráfico 3.10. Evolución viviendas vs hipotecas.....	82
Gráfico 3.11. Evolución del Euríbor vs tipo medio hipotecas.....	82
Gráfico 3.12. Tasa de Paro.....	83

RESUMEN

La gran recesión económica mundial actual fue originada en los Estados Unidos (hipotecas subprime), el factor causante novedoso fue una crisis crediticia, hipotecaria y de confianza en los mercados. La dificultad del acceso al crédito de familias, empresas y sector público, unido a los problemas en la devolución de los créditos ha generado mora en el sistema bancario, contribuyendo a su colapso.

El préstamo hipotecario es un producto financiero relevante en nuestra economía, fundamentado en financiar a largo plazo las inversiones en vivienda, tanto de constructores como de las familias, es de destacar el diferencial que existe entre los grandes volúmenes que financia y la pequeña dimensión del cliente que los demanda. Los españoles tenemos inculcado el adquirir nuestra vivienda habitual, siendo el alquiler una opción menos deseada, lo cual nos lleva al menos una vez en nuestra vida a buscar financiación para el elevado precio de estos bienes, enfrentándonos al contrato de préstamo hipotecario.

El presente trabajo pretende analizar los aspectos teóricos de este producto financiero (elementos, características, cláusulas), pero también los más prácticos (comparación entre entidades), y en concreto observar en la realidad de cualquier agente el impacto de las cláusulas abusivas.

Palabras clave: préstamo hipotecario, financiación, crisis económica, cláusulas abusivas.

ABSTRACT

Today's worldwide great economic recession originated in the United States (subprime mortgages), whose new factor was a credit, mortgage and markets confidence crisis. The difficult access to credit for families, companies and public sector, alongside with credit repayment problems have generated arrears in the bank system leading up to its collapse.

The mortgage loan is a relevant financial product in our economy that is based on the long term funding of housing investments of builders as well as families. It is important, at this stage, to point out the existing difference between the big volumes funded and the small portion of clients who actually need them.

The Spanish people are intrinsically used to possess their usual home with renting being a less attractive option, which encourages them, at least once in their lives, to search for funding for the high prices of these goods and, as such, face the mortgage loan contract.

The present article intends to scrutinize the theoretical aspects of this financial product (elements, characteristics, clauses), but the most practical ones too (companies comparison), and specifically to observe the impact of abusive contract terms in the reality of any agent.

Key words: mortgage loan, funding, economic crisis, abusive contract terms.

INTRODUCCIÓN

Para poder llevar a cabo algún proyecto de gasto, ya sea de inversión o de consumo, es preciso contar con los recursos dinerarios necesarios. Hay ocasiones en las que, bien por la magnitud del gasto (compra de una vivienda), o bien porque en el momento del pago, carecemos de liquidez suficiente, necesitamos que alguien nos ceda recursos para poder hacer frente a nuestros compromisos de pago como única alternativa posible.

Cuando alguien nos cede tales recursos, que hemos de devolver en un momento posterior, no está concediendo un préstamo o un crédito, y por nuestra parte estamos contrayendo un endeudamiento. Las entidades financieras cumplen esta función de prestar recursos a los agentes con necesidades de liquidez.

Si el préstamo se garantiza con un bien, estamos ante la figura del préstamo hipotecario, que es el producto adecuado cuando la inversión es importante y se pretende devolver en un periodo largo de tiempo.

La combinación de un elevado precio y una demanda a largo plazo de viviendas en propiedad hace que la utilización del préstamo hipotecario sea la vía de financiación más habitual para la adquisición de este tipo de inmuebles, dada la incapacidad de la gran mayoría de los demandantes de hacer frente a su pago directo. De hecho, los préstamos hipotecarios se han convertido en la forma más fiable de financiación de entre las que existen actualmente habida cuenta de la rígida regulación a la que están sometidos los prestamistas, bancarios fundamentalmente, con objeto de garantizar la transparencia y competitividad de la operación.

La financiación de la adquisición de una vivienda a través de un préstamo hipotecario constituye una decisión que se prolongará durante muchos años de la vida del consumidor, y en su adopción deben tomarse las medidas necesarias, para conocer el funcionamiento de estos préstamos, así como adoptarse todas las precauciones posibles para evitar situaciones que puedan suponer un aumento de los costes de la operación.

Además la contratación de un préstamo hipotecario es también una operación compleja, en cuya tramitación inciden numerosas circunstancias que a lo largo de este trabajo trataremos de comentar.

Por todo ello el tema elegido para este trabajo es de una actualidad permanente, la financiación de la adquisición de vivienda para muchos individuos será la inversión más importante de su vida, consistiendo su originalidad en los pocos manuales publicados en relación a esta tema, debido a una normativa en constante adaptación a las necesidades de las partes y un mercado cambiante por las actuales circunstancias económicas.

La formalización ante notario del contrato, es un acto de irreflexión pura, la parte más débil (el prestatario) firma un documento de una extensión importante (generalmente más de cien folios), con una mera explicación de un fedatario que puede durar unos cinco minutos, sin saber en la mayoría de los casos las consecuencias que le pueden ocasionar en el futuro, y generalmente entendiendo un porcentaje mínimo del contenido y en la que el prestamista, en sus exigencias, llega incluso a caer en cláusulas ilegales.

Los apartados generales del trabajo son los siguientes:

1.- El préstamo hipotecario. Concepto, elementos de un préstamo, características de los préstamos hipotecarios, las cláusulas hipotecarias, operaciones relacionadas con el préstamo hipotecario. Tendente a la comprensión de este producto, dando especial relevancia a lo referente a las cláusula abusivas y cláusulas problemáticas por el especial tratamiento informativo que está teniendo en la actualidad, tanto como de un punto judicial como legal.

2.- Estudio económico. Las hipotecas “subprime” y los préstamos hipotecarios en el entorno económico actual. Tratando de explicar el origen de la crisis financiera, y particularmente el de la crisis inmobiliaria.

3.- El análisis comparado de diferentes entidades. Modelo común de préstamos hipotecarios. Cláusulas hipotecarias. Análisis de los distintos elementos. Impacto en el coste de los préstamos hipotecarios en relación a las comisiones y productos vinculados. El posible modelo común a todas las entidades y análisis de los elementos en función de distintos escenarios.

4.- Últimas aportaciones consecuencias para el consumidor de la reforma de la Ley Hipotecaria de Mayo de 2.013. Las reformas producidas consecuencia de la presión social.

OBJETIVOS A VERIFICAR

El ámbito de aplicación del trabajo pasa de una especificación general de conceptos, a un análisis de variables económicas nacionales, acabando con comparación de distintas entidades en la provincia de León; siendo sus límites los marcados por la evolución propia del mercado hipotecario y por la abundante legislación que en estos momentos trata de corregir los abusos cometidos durante años.

El trabajo tiene como objetivos principales analizar los elementos y características de los préstamos hipotecarios, las cláusulas obligatorias de estos contratos, detectar las cláusulas abusivas, su relación con el entorno económico, y establecer un modelo tipo obtenido por comparación entre entidades financieras.

Los objetivos secundarios, para conseguir los principales indicados son:

- Conocer el proceso desde la petición de financiación, la consecución del préstamo, la novación, la subrogación en otra entidad, hasta la cancelación de la deuda.
- Adquirir los valores y las actitudes necesarias para poder negociar unas condiciones favorables en la solicitud de un préstamo hipotecario: el estudio de los tipos de referencia, comisiones y gastos, las cláusulas hipotecarias (financieras y no financieras, abusivas y legales). Comprensión de las cláusulas problemáticas.
- Reflexionar sobre la experiencia, los éxitos y los errores del mercado hipotecario, para entender temas económicos como las hipotecas “subprime” como inicio de la crisis, la morosidad bancaria, volumen de hipotecas, importe medio de un préstamo, como morales como es el caso de la dación en pago.
- Evidenciar que las entidades financieras asocian a este contrato, una serie de productos con el fin de conseguir fidelizar clientes, y obtener, mediante comisiones, ingresos adicionales.
- Observar la evolución al alza del coste de financiación mediante el incremento de los índices hipotecarios de referencia.

METODOLOGÍA

Los baremos seguidos para la obtención de datos se basan en los siguientes aspectos:

- 1.- Calidad de información. La información es clara, concisa, veraz, y comprobable.
- 2.- Actualidad. Se recoge información y datos actualizados, ya que es la única forma de llegar a conclusiones válidas.
- 3.- Unidad de criterio de redacción. Debido a que el contenido de los préstamos hipotecarios se dirige a todos los clientes, las explicaciones y conclusiones, se redactan en lenguaje y en la forma más inteligible, partiendo además que la terminología en que están redactados ya de por sí es compleja.

Este trabajo basa su metodología en entrevistas, experimentación, búsqueda bibliográfica y documental siendo la información conseguida de tipo descriptivo y de aplicación empírica, estudiando distintos casos, y elaborando un modelo general.

Entre las fuentes de información además de las monografías utilizadas, se encuentran las entidades financieras (bastante reacias a dar información), los Registros de la Propiedad y Notarías, las asociaciones de consumidores, plataformas de usuarios afectados, así como los distintos datos estadísticos conseguidos de instituciones públicas (Bde, INE,..) y privadas (AHE,FUNCAS...)

2.- EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

2.1.- CONCEPTO

Cuadro 2.1. Concepto de préstamo

Es un *contrato* en virtud del cual la *entidad financiera* (denominada “prestamista”) entrega al *cliente*(denominado “prestatario”) una cantidad determinada de dinero **garantizado con un bien inmueble** a cambio de su devolución en un determinado plazo y según unas condiciones pactadas, generalmente conllevando el pago de los correspondientes intereses.

Fuente: Elaboración propia.

Su denominación de *hipotecario* implica que además de la garantía personal el inmueble queda afecto como garantía del pago del préstamo esto implica **tipos de interés más bajos** que otras modalidades de préstamos.

Las principales características de un préstamo son las siguientes:

- Es un contrato real (se perfecciona con la entrega del dinero por parte de la entidad de crédito).
- Es oneroso (la entidad financiera exige al deudor una contraprestación por haberle entregado el dinero: los intereses).

Se suele exigir su formalización ante fedatario público a los efectos de servir como título ejecutivo (título que permite abrir la vía ejecutiva y, por tanto, proceder a un embargo inmediato y a la posible ejecución de los bienes del deudor sin necesidad de iniciar un proceso judicial que determine la existencia y cuantía de la deuda).

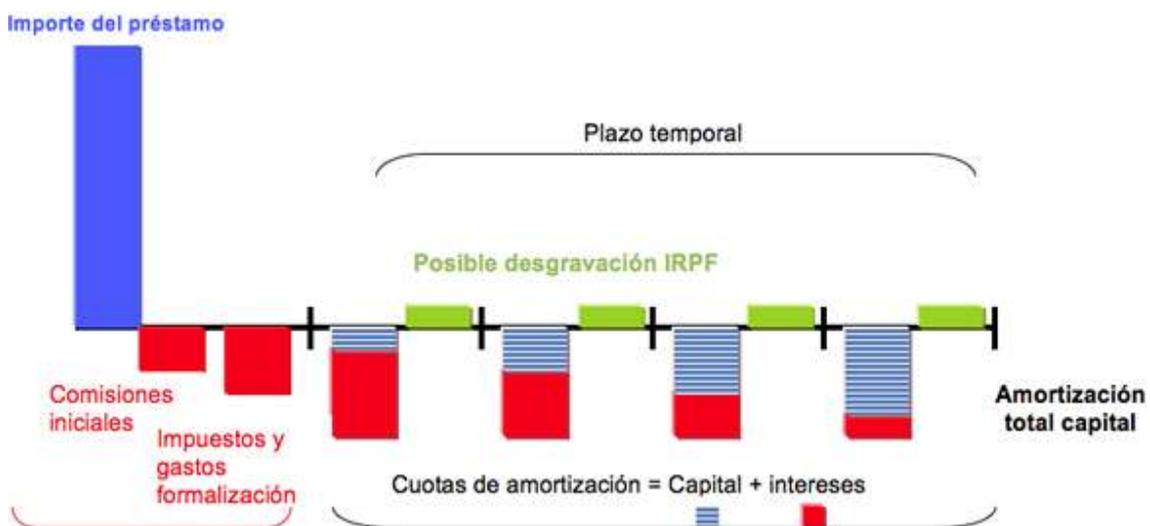


Gráfico 2.1. El ciclo de un préstamo. Fuente: Bloomberg

2.2.- ELEMENTOS DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Cuadro 2.2. Los elementos del préstamo

- Las partes contratantes
- Bienes y derechos hipotecables
- El importe
- El plazo de amortización
- El tipo de interés
- Comisiones y gastos
- Productos vinculados
- Fiadores

Fuente: Elaboración propia.

Las partes contratantes: dos son las figuras mínimas de todo préstamo: *el prestamista* (la entidad financiera que presta el dinero) y *el prestatario* (persona física o jurídica que recibe el dinero de la entidad financiera, obligándose a devolverlo junto con el pago de un interés).

Bienes y derechos hipotecables : Es el *bien o derecho* que queda afecto como garantía del pago del préstamo.

El importe: *Capital* concedido por la entidad financiera.

El plazo de amortización: es el *período de tiempo* fijado para la devolución del préstamo hipotecario.

El tipo de interés: es el *porcentaje* del capital que se debe pagar en concepto de retribución a la entidad financiera por haber prestado el capital necesario. El tipo de interés es pactado entre la entidad que realiza el préstamo (prestamista), y la persona o personas que lo suscriben (prestatarios). Los préstamos hipotecarios pueden suscribirse con tipo de interés fijo o tipo de interés variable.

Comisiones y gastos: la concesión del préstamo por una entidad financiera suele llevar aparejado el cobro de una serie de comisiones y gastos.

Los productos vinculados o vinculaciones: Servicios o productos que ha de contratar el prestatario para poder rebajar el tipo de interés de la hipoteca. Es necesario informarse

bien de su coste, modalidad de pago para poder valorar con conocimiento la conveniencia a contratarlos o no, porque suponen un coste extra.

Fiadores: La figura de los fiadores es importante en la medida en que se comprometen a responder frente a la entidad financiera, con su propio patrimonio, de los posibles *incumplimientos del prestatario*. El régimen de responsabilidad de los fiadores puede ser:

- Mancomunado: el fiador sólo será responsable de la parte proporcional de la deuda que haya asumido. Además, para que la entidad financiera pueda reclamar pago alguno al fiador mancomunado por el incumplimiento de las obligaciones del deudor principal, será necesario que previamente la entidad financiera intente el cobro a través de la ejecución de los bienes del deudor principal.
- Solidario: el fiador será responsable de la totalidad de la deuda del deudor principal en caso de incumplimiento de éste. Asimismo, el fiador solidario por regla general renuncia a los “derechos de excusión, orden y división”, lo cual implica que, por el simple incumplimiento del obligado al pago, la entidad financiera puede exigir al fiador solidario directamente el importe total de las sumas adeudadas (sin necesidad de reclamar antes al deudor principal ni de ejecutar los bienes de este último). Habitualmente, el régimen establecido en los contratos de préstamo o crédito bancarios es el de solidaridad con el deudor principal (prestatario o acreditado).

2.2.1. Las partes contratantes

La hipoteca debe ser constituida siempre por el titular registral, sea o no el deudor¹. Solamente podrán hacerlo los que tengan la propiedad de la cosa y libre disposición de sus bienes, o en caso de no tenerla se hallen legalmente autorizados al efecto. Respecto del acreedor, simplemente ha de tener capacidad para obligarse, dado que la mayoría son bancos (la mayoría de las cajas de ahorros actualmente se han convertido en bancos) actúan por medio sus apoderados.

Como decimos, la hipoteca puede ser constituida también por quien no es deudor de la obligación garantizada, es decir, por terceras personas extrañas a la obligación principal que se asegura, debiendo distinguirse, por tanto, entre las siguientes personas:

¹ Artículos 1.857 C.c y 138 L.H.

- Deudor: persona que asume la obligación, con independencia de que sea o no el dueño de la finca que se hipoteca.
- Hipotecante deudor: coinciden en la misma persona la cualidad de hipotecante y de deudor de la obligación.
- Hipotecante no deudor: para los casos de constituir una hipoteca en garantía de deuda ajena.

Respecto al deudor, se habrá de tener en cuenta si tiene capacidad para hipotecar y poder de disposición.

- Capacidad para hipotecar: la hipoteca es un acto de disposición, normalmente a título oneroso, por lo que es imprescindible tener capacidad para disponer.
- Poder de disposición: Se exige que el que haya de constituir la hipoteca tenga la libre disposición de los bienes sobre los que se establezca. Esta exigencia debe entenderse relativa tanto al aspecto subjetivo (que el hipotecante pueda disponer de la cosa) como a la aptitud de la cosa para ser hipotecada por no estar afectada a prohibición o limitación de disponer, legal, judicial o voluntaria, si bien en estos casos cabría una hipoteca con ejecución aplazada o condicionada a la desaparición de la prohibición. Al hipotecante debe corresponder la propiedad de la cosa hipotecada, además el requisito de la libre disposición conduce también a entender que el dueño pueda hipotecar todo aquello de que pueda disponer (es enajenable), como el usufructo o la nuda propiedad, o una cuota indivisa.

2.2.2. Bienes y derechos hipotecables

Sólo se podrán hipotecar² los bienes inmuebles y los derechos reales enajenables. No obstante la Ley y Reglamento de Hipoteca Mobiliaria admiten la hipoteca sobre bienes muebles.³

La Ley Hipotecaria admite y regula la hipoteca que se constituye sobre ciertos derechos o bienes de vida limitada o sujetos a restricciones. Así, podrá hipotecarse, entre otros:

Cuadro 2.3. Bienes y derechos hipotecables	
El derecho de usufructo	La hipoteca se extinguirá cuando concluya el usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario (fallecimiento)

² Artículos 1.874 C.c. y 106 de la L.H

³ Artículo 12 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria

La nuda propiedad	Extendiéndose la hipoteca al usufructo si se produce la cancelación, salvo pacto en contrario. La nuda propiedad consolidada como usufructo da lugar al pleno dominio.
Los bienes anteriormente hipotecados	Aunque lo estén con pacto de no volver a hipotecar.
El derecho real de hipoteca	El acreedor hipotecario pueda hipotecar su propio derecho, si bien la efectividad de esta garantía quedará pendiente de la posible resolución de la primera hipoteca.
El derecho de superficie	Así como las Concesiones Administrativas.
Los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas	Si bien se resolverá la hipoteca si se cumple la condición.
Los bienes sobre los que exista litigio	Con tal de que el acreedor conozca esta circunstancia, y quedando pendiente la hipoteca de la resolución del pleito.
El derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial.	Una vez satisfecho el precio del remate la hipoteca subsistirá recayendo directamente sobre los bienes adjudicados.

Fuente: Elaboración propia.

2.2.3. El importe del préstamo

Cuando acudimos a solicitar un préstamo, lo que realmente estamos solicitando es un servicio que, como cualquier otro, está sujeto a una serie de condiciones y a un precio, por lo que resulta fundamental conocer cuáles son los compromisos que podemos adquirir.

Cuadro 2.4. El importe del préstamo	
a) El importe a solicitar	El montante de la inversión a efectuar + Comisiones, gastos notariales, registrales ,impuestos, seguros....
b) El límite del importe del préstamo	Límites máximos más generalizados se sitúan entre: - Entre el 70 y el 80% del valor de tasación para viviendas de primera residencia. - Entre el 60 y el 70% del valor de tasación para viviendas en segunda residencia.

c) Determinación del importe máximo a recibir en función de los ingresos del prestatario	“Regla del tercio”: dos tercios de los ingresos son considerados necesarios para las necesidades ordinarias, y únicamente un tercio de los ingresos serán computables en cuanto a la posible cuota a pagar del préstamo. EJEMPLO: De un salario de 2.500 €, la entidad financiera considerará que la cuota máxima a que el individuo puede hacer frente es de 833 € mensuales. (1/3 de 2.500 €).
---	--

Fuente: Elaboración propia.

2.2.4. El plazo de amortización

Límite en el plazo de amortización: Se limitará el plazo de amortización de un préstamo hipotecario a 30 años. Éste no podrá exceder la edad legal de jubilación del deudor (65 años).⁴

Antes de esta ley el plazo máximo de amortización era de 40 años por lo que esta medida encarece los préstamos hipotecarios puesto que a menos plazo de amortización cuotas más altas.

La carencia es el período en el que no se abona la parte de amortización de capital, y sólo se pagan los intereses de ese capital.(carencia de capital).

También se puede hablar de carencia de amortización y de intereses, cuando los intereses calculados tampoco se pagan y por tanto, incrementan la deuda del cliente para el nuevo cálculo de intereses (carencia total). Este último sistema es muy poco utilizado en la actualidad en las hipotecas.

Una vez finalizado el plazo de duración se procederá a la cancelación del mismo, que exige , en primer lugar, la emisión de un certificado por parte de la entidad financiera en el que conste que el importe del préstamo ha sido abonado en su totalidad, de forma que no quede ninguna cantidad pendiente de pago. Normalmente, dichos certificados se emiten a solicitud del prestatario.

Una vez emitido el certificado, será necesario que la entidad financiera acreedora comparezca ante notario público, de forma unilateral (no hace falta que comparezcan los prestatarios) a los efectos de otorgar la pertinente escritura de cancelación de

⁴ Ley 1/2013 de 14 de mayo de Reforma de la ley hipotecaria.

hipoteca. Dicha escritura, una vez otorgada, habrá de inscribirse en el correspondiente Registro de la Propiedad a los efectos de que desaparezca la carga hipotecaria.

La cancelación origina una serie de gastos para el prestatario: gastos notariales, gastos registrales, gastos de gestoría y, en su caso, comisión por amortización anticipada.

Asimismo, y si bien fiscalmente la operación de cancelación de hipoteca se encuentra exenta de tributación en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, resultará necesario, de forma previa a la inscripción de la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad, solicitar el correspondiente certificado de exención a la Administración competente de la Comunidad Autónoma.

2.2.5. El tipo de interés

Según el tipo de interés aplicable, hay préstamos a tipo de interés fijo y a tipo de interés variable:

- En los préstamos a tipo de interés fijo, el tipo de interés permanecerá constante a lo largo de toda la vida del préstamo, por ejemplo, en un 6% anual.

Este carácter constante le confiere una ventaja clara como es la estabilidad en los pagos, que no varían y que, por lo tanto, aíslan el préstamo de cualquier incertidumbre respecto a la evolución de los tipos de interés.

De esta manera, el prestatario quedará protegido ante cualquier subida que registren los tipos de interés, si bien, en contrapartida, no se beneficiará de posibles disminuciones.

No obstante, en este último caso, al prestatario le puede convenir realizar una nueva operación de crédito, cancelando con los fondos obtenidos la primera operación. Evidentemente, deberá estudiar si el ahorro de intereses compensa los gastos de cancelación y de formalización de los préstamos.

- En los préstamos a tipo de interés variable, el tipo de interés de la operación variará, cada cierto período, en función de cómo evolucione la referencia que se haya acordado a tal fin.

Habitualmente, el tipo de interés aplicable se establece de la siguiente manera: será igual al nivel del tipo de interés tomado como referencia más un valor diferencial que se suele mantener fijo durante la vida de la operación:

El tipo de referencia suele ser el Euribor a un año, el tipo activo de referencia de las Cajas de Ahorros, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, etc. En relación con el mercado hipotecario, existen unos tipos de

referencia oficiales que se publican mensualmente en el Boletín Oficial del Estado (BOE).

El diferencial se establece en un determinado número de puntos porcentuales, por ejemplo: 1,5.

EJEMPLO:

El tipo de interés de un préstamo se establece en el Euríbor a un año más un diferencial de 1,5 puntos porcentuales, con revisiones en el mes de mayo de cada año, tomando el dato del mes de marzo. El 23 de abril de 2007 se publicó en el BOE el Euríbor del mes de marzo de 2007, que fue del 4,106%. Consiguientemente, el tipo de interés aplicable desde mayo de 2007 a abril de 2008 será: $4,106\% + 1,5\% = 5,606\%$.

- En los préstamos a tipo de interés mixto, se establece un tipo de interés fijo durante los primeros años y posteriormente, hasta el vencimiento final, un tipo variable.

En la práctica, los tipos de referencia más utilizados en las operaciones de préstamo con tipo de interés variable son los tipos oficiales, que se publican mensualmente en el Boletín Oficial del Estado, y se calculan de acuerdo con las reglas establecidas mediante Circular por el Banco de España.⁵

Cuadro 2.5. Los tipos de referencia más utilizados	
IRPH 3 años entidades de crédito en España	Se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para la adquisición de vivienda libre iniciadas o renovadas por los bancos y cajas de ahorro en el mes a que se refiere el índice. En el cálculo de la media se utilizan tipos anuales equivalentes.
IRPH entre 1 y 5 años entidades de crédito zona euro	Es la media aritmética ponderada por el volumen de operaciones, de los tipos de interés aplicados a las nuevas operaciones de préstamo o crédito a vivienda en las que se prevea un período de fijación del tipo de interés de entre uno y cinco años, realizados en euros con hogares residentes en la zona del euro.

⁵ Circular 5/2012, anejo 8

LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN EL SISTEMA FINANCIERO ESPAÑOL

Índice de deuda pública entre 2 y 6 años	El cálculo de este índice viene dado por los rendimientos obtenidos en el mercado secundario, en las operaciones realizadas con títulos de deuda pública cuyo vencimiento residual se sitúe entre dos y seis años.
Euribor a 1 año	Es la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación.
IRS a 5 años	Es la media simple mensual de los tipos de interés diarios Mid Spot del tipo anual para swap de intereses, para operaciones denominadas en euros con vencimiento a cinco años, calculados por la ISDA (International Swaps and Derivatives Association, Inc.).

Fuente: Elaboración propia.

En los primeros días hábiles de cada mes, se publicará en el Boletín Oficial del Estado al margen de en el Boletín Estadístico del Banco de España y de en el Portal del Cliente Bancario- la información referida a los índices Euribor, Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de deuda pública de plazo entre dos y seis años y Tipo de permuta de intereses/Interest rate Swap (IRS) al plazo de cinco años.

A partir del día 16 de cada mes, se publicará el Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades en la zona euro y el Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España.

Otros tipos de interés de referencia, antes oficiales, para préstamos hipotecarios.

Hay cuatro tipos de interés que no se incluyen en la relación de índices oficiales⁶, por lo que han dejado de ser oficiales para las nuevas operaciones que se formalicen a partir de 29 de abril de 2012, pero que continúan siendo considerados aptos, a todos los efectos, en los préstamos a interés variable que los tuvieran como tipos de referencia en los préstamos formalizados antes de esa fecha.

⁶ Artículo 27 de la Orden EHA/2899/2011

Cuadro 2.6. Otros tipos de referencia	
Mibor a un año	Sólo es un índice oficial para los préstamos hipotecarios anteriores al 1 de enero de 2000. Se define como la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cruzado operaciones a plazo de un año durante los días hábiles del mes en el mercado de depósitos interbancario de Madrid (de ahí la eme de mibor). En cualquier caso, el buen funcionamiento del mercado interbancario europeo hace que la evolución de este índice sea casi igual que la del euribor.
IRPH Bancos	Se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para la adquisición de vivienda libre iniciadas o renovadas por el conjunto de bancos en el mes a que se refiere el índice. En el cálculo de la media se utilizan tipos anuales equivalentes.
IRPH Cajas de ahorro	Se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para la adquisición de vivienda libre iniciadas o renovadas por el conjunto de cajas de ahorro en el mes a que se refiere el índice. En el cálculo de la media se utilizan tipos anuales equivalentes.
Tipo CECA	En el cálculo de este índice intervienen, los tipos de las cajas tanto los aplicados en operaciones de préstamo hipotecario a más de tres años para la adquisición de vivienda libre, como los aplicados en las operaciones de préstamo personal de uno a tres años.

Fuente: Elaboración propia.

El Banco de España seguirá publicando mensualmente estas referencias, a partir del día 16 de cada mes, y al menos durante un año, siempre que en ese periodo el legislador no hubiera establecido un régimen de transición para los préstamos afectados.

El tipo de referencia oficial más empleado en los últimos años ha sido el Euribor a un año.

No obstante, nada impide que el tipo de referencia sea uno distinto de los anteriores, es decir, un tipo no oficial, siempre que se cumplan estos dos requisitos:

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

El tipo de interés que más conviene al prestatario

El prestatario debe prestar atención al tipo de interés total que le es aplicable, que se obtiene de la suma del tipo de interés de referencia y del diferencial establecido. Así, aunque el Euríbor presenta siempre un nivel inferior al del IRPH del conjunto de entidades de crédito, por ser el tipo de interés de los préstamos interbancarios (con riesgo bajo), el diferencial añadido suele ser mayor.

Consiguientemente, al inicio de la operación de préstamo, al prestatario le sería indiferente contratarla, por ejemplo, a un tipo igual al Euríbor (4,0%) más un diferencial de un 1,5% (en total 5,5%) que a un tipo igual al IRPH (5,0%) más un diferencial de un 0,5% (en total 5,5%).

Si en el futuro se mantiene la diferencia entre el Euríbor y el IRPH, al prestatario le serían indiferentes las dos alternativas. Los dos índices reflejarán, lógicamente, la evolución de los tipos de interés en el mercado, aunque normalmente no lo hagan al mismo ritmo. Aunque el IRPH siga la misma tendencia que el Euríbor, suele registrar con más retraso los cambios del mercado. Esta circunstancia deberá ser valorada por el prestatario, ya que, transitoriamente, le puede favorecer en períodos de aumento de tipos y perjudicarlo en períodos de disminución.

El tipo de referencia del futuro

El **IRS** (Interest Rate Swap o Permuta de Tipos de Interés) es el último índice de referencia para hipotecas. En teoría el IRS es más estable que el Euríbor, que ha sido el índice de referencia de uso más habitual para las hipotecas desde 1999. En la práctica, las principales diferencias es que el **IRS** es más alto que el Euríbor y la cuota hipotecaria solo se revisará cada 5 años en vez de anualmente como en el caso del Euríbor.

El IRS no es un sustituto del Euríbor, pero los bancos tienen la intención de ofrecerlo a sus clientes como índice hipotecario de referencia. El IRS puede ser útil para los que estén interesados en contratar una hipoteca a tipo fijo, ya que sus cuotas se revisaran

cada cinco años, aunque habitualmente cotiza por encima del Euribor, lo que se traducirá también en cuotas más altas que si utilizamos éste último.

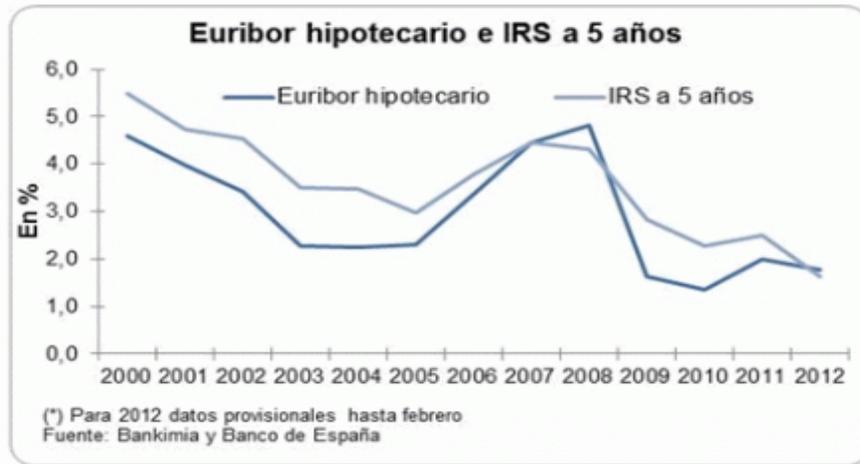


Gráfico 2.2. Euribor hipotecario e IRS a 5 años. Fuente: Bde

La TAE (tasa anual equivalente) es un concepto que permite apreciar cuál es el coste efectivo que una persona que contrate una operación de préstamo ha de afrontar (en su relación con el prestamista). No tiene en cuenta otros costes para el prestatario de los que no se beneficia la entidad financiera.

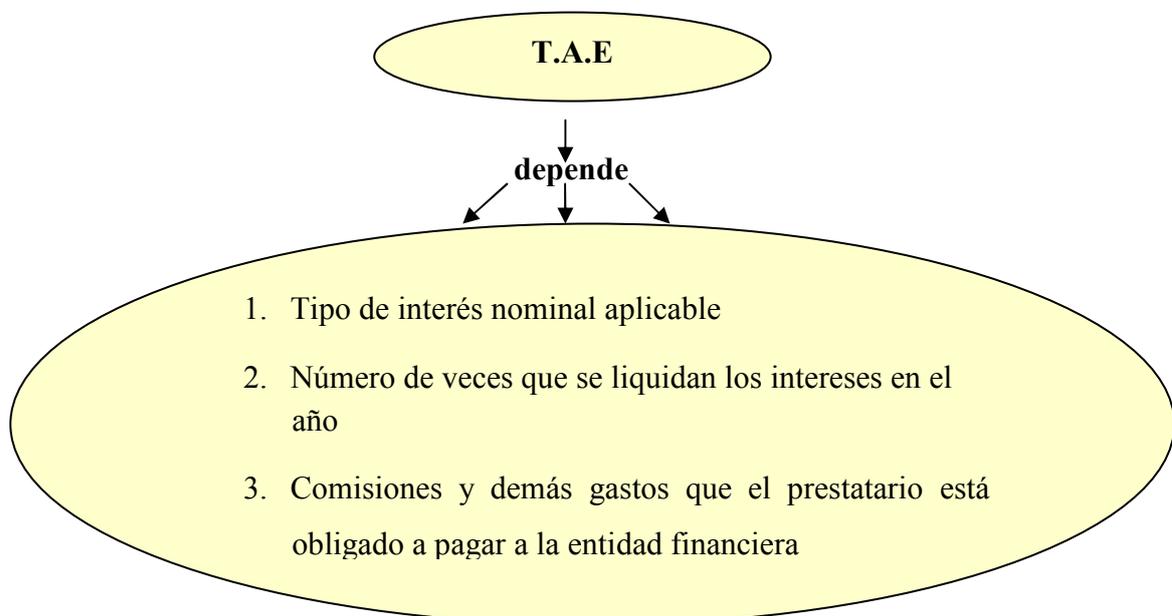


Figura 2.1. Composición de la TAE. Fuente: Elaboración propia.

La TAE permite comparaciones homogéneas del coste del crédito para el cliente en distintas operaciones.

No obstante, no hay que olvidar que hay una serie de gastos que ha de afrontar el prestatario que no se incluyen en el cálculo de la TAE:

- Los gastos a abonar a terceros, en particular los corretajes, gastos notariales e impuestos.
- Los gastos por seguros o garantías. No obstante, se incluirán en el cálculo de la TAE las primas de los seguros que tengan por objeto garantizar a la entidad el reembolso del crédito en caso de fallecimiento, invalidez o desempleo de la persona que haya recibido el préstamo, siempre que la entidad imponga dicho seguro como condición para conceder el crédito.

EJEMPLO:

Se solicita un préstamo de 1.000.000 € que hay que devolver en dos pagos semestrales de 550.000 €. Cálculo de la TAE.

Los flujos de capital del prestatario son los siguientes:

Tabla 2.1. Datos para cálculo de la TAE	
Meses	Flujo
0	+1.000.000
6	-550.000
12	-550.000

Fuente: Elaboración propia.

Primero se calcula el tipo de interés efectivo:

$$1.000.000 = \frac{550.000}{1 + i_2} + \frac{550.000}{(1 + i_2)^2}$$

Operando:

$i_2 = 6,596\%$ siendo el tipo de interés efectivo semestral.

Ahora se calcula la TAE como:

$$(1 + i) = (1 + i_2)^2 = (1 + 0,06596)^2 . \text{ Y el TAE es: } i = 13,628\%$$

El Banco de España establece que en toda operación financiera la entidad de crédito tiene que comunicar el tipo TAE.

2.2.6. Comisiones y gastos

Cuadro 2.7. Comisiones		
<i>Inicio de la Operación</i>	<i>Comisión de estudio</i>	<ul style="list-style-type: none"> ● Remunera a la <u>entidad bancaria</u> por las gestiones y análisis que debe realizar para verificar su solvencia y los términos de la operación solicitada. ● Suele cobrarse como un <u>porcentaje</u> sobre el importe solicitado. ● En caso de que <u>la entidad no conceda el préstamo</u>, no podrá cobrar esta comisión, pero sí podría exigirle los gastos que haya tenido que pagar por la intervención de otras personas o empresas, siempre que lo haya pactado con el cliente previamente.
	<i>Comisión de Apertura</i>	<ul style="list-style-type: none"> ● Remunera a la <u>entidad bancaria</u> por los trámites que debe realizar correspondientes a la formalización y puesta a disposición del cliente de los fondos prestados. ● <u>Porcentaje</u> sobre la cantidad prestada, pago único.
<i>Modificación Contrato</i>	<i>Modificación de condiciones</i>	<ul style="list-style-type: none"> ● Modificación de las <u>características del préstamo</u> y análisis de riesgos: aceptación de un nuevo deudor, subrogación deudor..... ● <u>Novación modificativa</u>: <ul style="list-style-type: none"> - Ampliación o reducción de capital. - Ampliación de plazo: fijada por ley 0,1% sobre capital pendiente.⁷ - Modificación del tipo de interés inicialmente pactado o vigente. - Cambio del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones del préstamo. - La prestación o modificación de las garantías personales. ● Por <u>amortización parcial anticipada</u>: Remunera a la entidad en compensación al dejar de percibir intereses por el capital que se amortiza anticipadamente. ● Casos especiales de amortización anticipada:⁸ <ul style="list-style-type: none"> 1.- Comisión por desistimiento: Solo si la hipoteca recae sobre una vivienda y el <u>prestatario</u> es una <u>persona física o empresa de reducida dimensión</u> a efectos del impuesto de sociedades se cobrará por amortización anticipada parcial, los siguientes importes: <ul style="list-style-type: none"> - Al 0,5% de lo amortizado anticipadamente, dentro de los 5 primeros años. - Al 0,25% de lo amortizado anticipadamente, después de los 5 primeros años. - Inferior a las dos anteriores si así se hubiese pactado.

⁷ Art.10 de la Ley 2/1994

⁸ Artículos 7,8 y 9 Ley 41/2007

LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN EL SISTEMA FINANCIERO ESPAÑOL

		<p><u>2.- Comisión de compensación por riesgo de tipo de interés:</u> Solo se cobra si la hipoteca recae sobre una vivienda y el <u>prestatario</u> es una <u>persona física o empresa de reducida dimensión</u> a efectos del impuesto de sociedades.</p> <p>Se cobra cuando los tipos de interés de mercado (en la cancelación) < que el tipo de interés que se estaba pagando.</p>
<i>Al final de la Operación</i>	<i>Por cancelación o amortización anticipada total.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Remunera</u> a la entidad por los intereses que deja de percibir. • <u>Amortización anticipada no subrogatoria:</u> o sin cambio de entidad bancaria está limitada al 1%.⁹ • <u>Casos especiales:</u> Lo indicado para la cancelación anticipada parcial.²

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 2.8. Gastos	
Notaría	Arancel
Registro de la propiedad	Arancel
Tasación del inmueble	Minuta
Impuestos aplicables	AJD
Gestoría	Minuta

Fuente: Elaboración propia.

EJEMPLO:

Cuadro 2.9. Ejercicio gastos de formalización de un préstamo

Qué gastos de formalización (orientativos) conlleva un préstamo hipotecario de '00.000 €, concedido para la adquisición de una vivienda?

Fuente: Elaboración propia.

1. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentos (AJD) por la escritura del préstamo hipotecario: $1,5\% \times 300.000 = 4.500 \text{ €}$. Este impuesto se aplica sobre la denominada responsabilidad hipotecaria, que incluye, además del principal, intereses ordinarios, de demora y otros gastos en los que se incurre en caso de ejecutar la garantía. Su importe suele rondar el 150% del importe del préstamo. En caso de no especificarse, se toma como base el capital y tres años de intereses. El tipo impositivo aplicable varía en las diferentes Comunidades Autónomas.

⁹ Disposición adicional primera de la Ley 2/1994

2. Comisión de apertura: 0,25% x 200.000 = 500 €.
3. Registro de la Propiedad: 300 €.
4. Notario: 650 €.
5. Tasación de la vivienda: 300 €.
6. Gestoría: 160 €.

A los gastos anteriores (6.410 €), imputables casi íntegramente a la operación de crédito, hay que añadir asimismo el seguro contra incendios destinado a cubrir el bien hipotecado (dicho seguro no es imperativo que se contrate con la entidad de crédito prestamista), así como otros seguros que la entidad financiera pueda vincular a la concesión de la operación.

2.2.7. Productos vinculados o vinculaciones

Los más habituales se pueden resumir en el siguiente cuadro:

Cuadro 2.10. Productos vinculados	
Domiciliación de nómina	<ul style="list-style-type: none"> • Es probablemente la vinculación más usual y sencilla. No posee un coste
Domiciliación de recibos	<ul style="list-style-type: none"> • Algunos bancos piden que se domicilie uno o varios de los principales recibos en su cuenta. • Este cambio tampoco suele suponer un coste extra para el cliente
Tarjeta de crédito o débito	<ul style="list-style-type: none"> • Su contratación es generalmente gratuita (no siempre) • Aunque muchas veces sí que exige un gasto mínimo anual que acostumbra a oscilar entre los 2.000 y los 3.000 euros.
Seguro de hogar	<ul style="list-style-type: none"> • La ley únicamente exige la contratación de un seguro de incendios. • Sin embargo, es cada vez más común contratar un seguro multirriesgos del hogar. • Suelen costar entre 200 euros y 400 euros de media al año, aunque su precio es bastante variable en función de la cobertura elegida.
Seguro de vida	<ul style="list-style-type: none"> • Algunos bancos instan a sus clientes a contratar un seguro de vida para asegurarse así el cobro de la hipoteca en caso de fallecimiento. • Su coste dependerá de la edad, profesión, estado de salud, importe a asegurar..... • Suele costar entre 300 y 800 € al año, a varía según el perfil del cliente.
Seguro de desempleo o seguro de protección de pagos	<ul style="list-style-type: none"> • Proteger el pago de la cuota de la hipoteca en caso de: desempleo o incapacidad temporal. No cubre todas las causas de despido ni todas las clases de incapacidad. • Cubren un número máximo de mensualidades, entre 12 y 24, normalmente durante los primeros cinco años de hipoteca.

	<ul style="list-style-type: none">• Suele costar entre el 1%- 1,5% del valor total de la hipoteca.
Plan de pensiones	<ul style="list-style-type: none">• Planes de ahorros que, una vez llegada la jubilación, se suman a la pensión para disfrutar de una renta mayor.• Suele pedirse una <i>aportación</i> mínima anual que acostumbra a ser de 600 euros, aunque puede variar en cada caso.

Fuente: Elaboración propia.

Hay distintos modos de pagar los seguros que acompañan algunas hipotecas:

- Pago anual o mensual. Es la forma de pago más común en los seguros de vida y hogar. El pago se divide en cuotas a desembolsar durante la vida del seguro.
- Pago de prima única. En esta modalidad, la más común del seguro por desempleo, el pago se debe realizar en el momento de la firma de la hipoteca. Los bancos suelen ofrecer la posibilidad de incluir el importe del seguro en el total de la hipoteca, lo cual hará más asumible el pago en el momento, pero encarecerá el precio final del seguro, ya que se verá afectado por los intereses del préstamo hipotecario.

Las vinculaciones pueden ser decisivas a la hora de definir la cuota de nuestra hipoteca. Si bien pueden ayudar a reducir el tipo de interés, hay que recordar que, en su mayoría, tienen un coste, por lo que pueden acabar encareciendo la hipoteca.

El contratar una hipoteca no obliga a contratar estos productos pero en función de los contratados variará el diferencial del tipo de interés. No obstante, hay que valorar el coste de los mismos porque aunque se bonifique el diferencial, al cliente puede resultarle más gravoso la contratación que la ventaja en el diferencial.

Los seguros que venden los bancos suelen ser más caros que los ofrecidos por cualquier aseguradora. Antes de firmar, es muy recomendable conocer los precios en el mercado y tener el dato en cuenta en nuestros cálculos para saber si nos conviene contratarlos o no.

2.3.- CARACTERÍSTICAS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

2.3.1.- La formalización del préstamo hipotecario

Varios son los pasos necesarios para la formalización de un préstamo hipotecario:

- Solicitud del cliente. En primer lugar, resulta necesaria la solicitud del cliente del préstamo hipotecario, indicando las características del préstamo, así como el fin al que va a destinar el dinero demandado.

Los clientes que soliciten un préstamo hipotecario deberán recibir, por parte de la entidad financiera, información clara y precisa sobre los productos de este tipo que la entidad oferte.

Además, esta información deberá estar recogida en un documento que recibe el nombre de Ficha de Información Precontractual (**FIPRE**), del cual se le deberá hacer entrega al cliente en un primer momento. Dicha información debe ser la siguiente:

Cuadro 2.11. Ficha FIPRE	
Datos de la entidad de crédito	<ul style="list-style-type: none">Nombre comercial, domicilio social, número de teléfono, correo electrónico, página web, autoridad supervisora que corresponda, persona de contacto y datos del servicio de atención al cliente.
Características del préstamo	<ul style="list-style-type: none">Importe máximo del préstamo en relación con el valor del bien inmueble, finalidad del mismo, tipo de préstamo, plazo de amortización y periodicidad de los pagos
Tipos de interés	<ul style="list-style-type: none">Se debe indicar qué tipo de interés es de aplicación (fijo, variable o variable limitado)
Vinculaciones y gastos preparatorios	<ul style="list-style-type: none">Productos bancarios a suscribir
Tasa anual equivalente (TAE)	<ul style="list-style-type: none">Tipo efectivo
Amortización anticipada	<ul style="list-style-type: none">Las comisiones que el cliente debe satisfacer en caso de que decida amortizar anticipadamente el préstamo hipotecario

Fuente: Elaboración propia.

- Análisis de la operación por parte de la entidad de crédito. A raíz de la solicitud planteada por el cliente, la entidad financiera estudiará la operación, para lo cual será necesario que el cliente presente los documentos pertinentes. En la mayoría de los casos dichos documentos son:
 - Documento Nacional de Identidad del cliente y, en su caso, del cónyuge. Nota simple informativa del Registro de la Propiedad del bien que va a servir como garantía.
 - Indicación del estado civil del cliente (indicando, en caso de estar casado, el correspondiente régimen económico matrimonial).

- Aportación de documentos justificativos que acrediten que el cliente puede hacer frente al pago de la hipoteca solicitada (ej.: nómina, declaración de IRPF, relación de patrimonio, en caso de asalariados; declaraciones de IVA o de IRPF, en caso de autónomos; cuentas anuales, en caso de sociedades, etc.).

Una vez obtenida dicha información, la entidad financiera procederá a revisar los distintos registros a los que tenga acceso (especialmente en materia de impagos o de cargas financieras previas) a los efectos de verificar la situación económico-financiera del solicitante para hacer frente al pago del préstamo solicitado.

Cuando el cliente haya facilitado información referente a sus necesidades de financiación y su situación financiera, la entidad deberá proporcionarle información personalizada, permitiéndole así, poder comparar entre las distintas ofertas del mercado y tomar una decisión al respecto. Esta información personalizada queda plasmada en un documento que recibe el nombre de Ficha de Información Personalizada (**FIPER**).

Esta ficha debe recoger el siguiente:

Cuadro 2.12. Ficha FIPER	
Datos de la entidad de crédito	<ul style="list-style-type: none">• Nombre comercial, domicilio social, número de teléfono, correo electrónico, página web, autoridad supervisora que corresponda, persona de contacto y datos del servicio de atención al cliente
Características del préstamo	<ul style="list-style-type: none">• Importe máximo del préstamo en relación con el valor del bien inmueble, finalidad del mismo, tipo de préstamo, plazo de amortización y periodicidad de los pagos
Tipo de interés	<ul style="list-style-type: none">• Se debe indicar qué tipo de interés es de aplicación (fijo, variable o variable limitado)
Periodicidad, pagos, importe de cada cuota hipotecaria	<ul style="list-style-type: none">• Tabla de amortizaciones
Vinculaciones y otros costes	<ul style="list-style-type: none">• Productos bancarios a suscribir y coste de la operación
Amortización anticipada	<ul style="list-style-type: none">• El procedimiento como las condiciones a seguir en el caso de una posible amortización anticipada

Derecho de subrogación	<ul style="list-style-type: none"> • Subrogación en la hipoteca del nuevo adquirente del bien.
Departamento de atención al cliente	<ul style="list-style-type: none"> • Proporcionar al cliente los datos de contacto (nombre, dirección, teléfono, dirección de correo electrónico, etc.) del departamento de atención al cliente, así como del defensor del cliente
Servicio de reclamaciones del Banco de España	<ul style="list-style-type: none"> • Si el cliente interpusiera una reclamación ante el departamento de atención al cliente de la correspondiente entidad y no obtuviera respuesta en un plazo de 2 meses o no llegara a un acuerdo con dicho departamento, podrá recurrir al Servicio de Reclamaciones del Banco de España, del que también se deben adjuntar los datos de contacto
Incumplimientos de los compromisos vinculados al préstamo y sus consecuencias para el cliente	<ul style="list-style-type: none"> • Los tipos de incumplimiento posibles y cuáles son sus consecuencias financieras y/o jurídicas para el cliente.
Información adicional. Riesgos y advertencias	<ul style="list-style-type: none"> • Legislación aplicable para el establecimiento de relaciones con el cliente. • Escenarios de riesgo a los que se encuentra sujeto el cliente y las consecuencias económicas a que da lugar.

Fuente: Elaboración propia.

- Tasación del bien a hipotecar. A los efectos de comprobar el valor de mercado del bien hipotecado, la entidad financiera procederá a solicitar una tasación del mismo, la cual resulta de extrema importancia en la medida en que el importe por el que sea tasado el bien determinará la cantidad máxima a prestar por la entidad financiera (normalmente el límite máximo suele ser el 80% del valor de tasación). El certificado de tasación (emitido por una sociedad de tasación) tendrá una vigencia de 6 meses a contar desde el día de la emisión del mismo. Los gastos de tasación serán a cargo del prestatario.
- Solicitud de garantías adicionales por parte de la entidad de crédito. En caso de no tener certeza de la viabilidad de la operación o posibles dudas en cuanto al pago de las cuotas hipotecarias por parte del cliente, la entidad financiera podrá solicitar garantías adicionales para la formalización de la misma.
- Negociación de las cláusulas específicas de la hipoteca. Analizada la operación por parte de la entidad financiera, con la documentación solicitada y la obtenida

por sus propios medios, será necesario concretar con el solicitante los aspectos individuales del préstamo hipotecario solicitado, tales como: plazo, posible período de carencia, interés aplicable, etc.

Una vez que el cliente ha mostrado su intención de contratar un producto financiero de este tipo, y efectuadas las comprobaciones oportunas acerca de su situación registral, la entidad financiera debe hacer una oferta vinculante al cliente que irá como documento unido a la escritura notarial, donde se especifique además que se trata de una *oferta vinculante*, y se indique cual es el plazo de vigencia.

- Otorgamiento de la escritura pública de hipoteca. Una vez que ambas partes han acordado los términos del préstamo hipotecario, se procederá a otorgar ante notario la escritura pública de hipoteca. Es el prestatario el que tiene la facultad de elección de notario, y a éste deberán remitirse ambas partes el día del otorgamiento de la escritura pública para proceder a su firma.
- Pago de los correspondientes tributos. Una vez formalizada la escritura pública de préstamo hipotecario se deberá proceder al pago de los tributos que graven la misma, en particular el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. A dicho gasto, además, en caso de que se haya producido la compraventa de la vivienda en el momento inmediatamente anterior al préstamo hipotecario, se deberán añadir los impuestos derivados de la citada operación de compraventa: Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados por la escritura de compraventa (1% del valor del bien declarado en la escritura). El tipo de gravamen varía según C.C.A.A. IVA (con carácter general al tipo reducido) en caso de transmisión de vivienda nueva o Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) (tipo mínimo del 8% sobre el valor real del bien transmitido, pudiendo la Administración realizar la oportuna comprobación), en caso de viviendas de segunda mano. Durante 2012 se ha aplicado transitoriamente el tipo superreducido del 4%. A partir de 2013, se aplica el tipo reducido del 10%.
- Inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad. Una vez liquidados los correspondientes impuestos se deberá presentar la escritura, junto con los documentos acreditativos de dicho pago, en el Registro de la Propiedad correspondiente.

La hipoteca se constituye mediante la inscripción de la correspondiente escritura pública en el Registro de la Propiedad donde radican los bienes inmuebles¹⁰, de tal forma que sin inscripción no hay hipoteca.

La hipoteca es uno de los pocos supuestos de inscripción constitutiva, de nuestro Derecho, lo que también significa, no sólo que sin inscripción no hay hipoteca, sino que la misma existe en la medida que ha sido inscrita, o sea, que los pactos que, por una razón o otra, no han tenido acceso al Registro, no forman parte del derecho real de hipoteca, aunque puedan subsistir como mera obligación entre las partes contratantes.

El que hipoteca, o deudor, y aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca, acreedor, y aquél a cuyo favor se constituye la hipoteca, acreedor, tienen un conjunto de derechos que surgen en el primer caso de la propiedad de la cosa, y en el segundo del derecho real de garantía que sobre ella recae.

Al deudor o hipotecante le corresponden los siguientes derechos:

Cuadro 2.13. Derechos del hipotecante	
La propiedad, el uso y disfrute de la cosa, así como su posesión	<ul style="list-style-type: none">• En la hipoteca no se desplazan los bienes a poder del acreedor
Gravar la finca con otras cargas	<ul style="list-style-type: none">• Posteriores hipotecas
Enajenar la finca hipotecada	<ul style="list-style-type: none">• El nuevo adquirente se subrogaría en la hipoteca
La cancelación parcial para el caso de pagos parciales	<ul style="list-style-type: none">• Incluso la cancelación de la hipoteca en el caso de extinción del crédito

Fuente: Elaboración propia.

Al acreedor hipotecario:

Cuadro 2.14. Derechos del acreedor	
La titularidad de la hipoteca	<ul style="list-style-type: none">• Pudiendo pedir su ampliación si la garantía no es suficiente
Disposición del crédito	<ul style="list-style-type: none">• Previa notificación al deudor
Consentir la posposición de la hipoteca	<ul style="list-style-type: none">• Dando prioridad a una de rango posterior

¹⁰ Artículo 1.875 C.c. y 145 y 159 L.H.

Consentir su cancelación	<ul style="list-style-type: none"> • Por pago de la deuda, adjudicación o subasta, por ser titular registral, el mismo, que el acreedor hipotecario (confusión de derechos)
---------------------------------	--

Fuente: Elaboración propia.

- Abono de los gastos correspondientes a notaría y registro

2.3.2.-Clases de préstamos hipotecarios

<ul style="list-style-type: none"> • Préstamos con garantía personal 	
<ul style="list-style-type: none"> • Préstamos con garantía real 	<i>Préstamos con garantía hipotecaria</i>
	<i>Préstamos con garantía pignoratícia</i>

Cuadro 2.15. **Clasificación de préstamos.** Fuente: Elaboración propia.

Atendiendo a las garantías, pueden distinguirse las siguientes:

- Préstamos con garantía personal: el prestatario responde con el conjunto de su patrimonio (bienes y derechos) de manera general, sin que ningún bien concreto quede afecto o sujeto al pago del préstamo de forma especial.

Por regla general, los préstamos personales concedidos a personas físicas tienen un importe que no suele superar los 75.000 euros y su plazo suele ser inferior a 10 años.

Al no contar con una garantía específica tangible, como ocurre en los préstamos con garantía real, y presentar, por tanto, un mayor grado de riesgo para la entidad prestamista, el tipo de interés aplicable suele ser superior. Con carácter general, los contratos de crédito tienen un importe de entre 200 y 75.000 euros¹¹. Se confiere una mayor protección a las personas físicas que actúan con fines que están al margen de su actividad comercial o profesional. Los aspectos fundamentales de la regulación de los contratos de crédito al consumo son uniformes en el ámbito de la Unión Europea.

Merecen destacarse la regulación del derecho de desistimiento, que permite al consumidor dejar sin efecto el contrato celebrado, siempre que lo comunique a la entidad prestamista en el plazo de los catorce días naturales siguientes a la firma

¹¹ Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

del contrato, sin necesidad de indicar los motivos y sin penalización alguna, y el deber de los prestamistas de facilitar información previa al contrato, con el formato de la llamada “información normalizada europea sobre el crédito al consumo”, para que el consumidor pueda comparar las diversas ofertas existentes en el mercado y adoptar, por tanto, una decisión informada.

- Préstamos con garantía real: en este tipo de préstamos, un bien o derecho concreto queda afecto al pago del préstamo, en caso de que el prestatario no pueda hacer frente a las obligaciones contraídas.

La modalidad más importante es la de los préstamos con garantía hipotecaria, en los que la garantía del préstamo es un inmueble, habitualmente adquirido con el importe del propio préstamo. Así, si no atendemos las cuotas del préstamo, la entidad financiera acreedora podrá emprender acciones judiciales directas para ejecutar la garantía y recuperar el importe de la deuda más los gastos incurridos. La hipoteca, que para ser efectiva debe estar inscrita en el registro de la propiedad, actúa como una carga asociada al inmueble, de manera que, si alguien adquiere un inmueble sobre el que pesa una hipoteca, podrá perder su propiedad si la deuda que la originó no es pagada.

Otra modalidad es la de los préstamos con garantía pignoraticia, en los que la garantía del préstamo está constituida sobre bienes distintos de los inmuebles, como pueden ser imposiciones a plazo fijo, participaciones en fondos de inversión, acciones obligaciones, etc., que generalmente estarán depositados en la misma entidad acreedora.

Es importante destacar que la garantía hipotecaria y la pignoraticia son adicionales a la personal del prestatario, que en ningún caso queda excluida.

Una hipoteca es una garantía que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación y consiste en afectar un bien –inmueble- al citado cumplimiento, de tal manera que en caso de que el deudor incumpla la obligación, se procederá a la enajenación del bien hipotecado aplicando su importe a la satisfacción del crédito.

En la hipoteca a diferencia de otras garantías reales, el hipotecante conserva la posesión del bien.

En los créditos hipotecarios hay que diferenciar claramente dos elementos, el crédito u obligación, y la garantía o hipoteca. Son dos cosas distintas, la principal es la obligación en la que una persona se compromete a realizar una prestación determinada, y otra a cambio, debe realizar otra distinta, es decir, una parte entrega el dinero y la otra se obliga a devolverlo. La garantía es accesoria, y asegura el cumplimiento de la

obligación contraída, la devolución del dinero. No puede haber hipoteca sin obligación que garantizar.

La hipoteca se constituye mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de la correspondiente escritura pública.

La mayoría de los préstamos hipotecarios vienen precedidos de una operación de compraventa para cuyo pago el comprador ha precisado solicitar a una entidad financiera el dinero convenido para la adquisición del bien. Así, estamos ante dos operaciones distintas. Una es la compraventa y otra la financiación hipotecaria. Ello acarrea implicaciones tales como la necesaria inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad para que ésta resulte eficaz mientras que, por su parte, la compraventa es válida con el mero consentimiento entre las partes (con independencia de que no pueda perjudicar a terceros que desconociesen la misma en tanto en cuanto no se inscriba en el Registro de la Propiedad el cambio de titularidad).

Respecto a las entidades financieras, es igualmente necesaria la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad como condición previa necesaria para poder inscribir posteriormente la hipoteca.

Cuadro 2.16. Tipos de hipotecas	
Hipotecas unilaterales y bilaterales	<ul style="list-style-type: none">• Bilateral: Acreedor e hipotecante.• Unilateral: Hipotecante. El acreedor ratifica posteriormente.
Hipotecas voluntarias y legales	<ul style="list-style-type: none">• Voluntarias: Constituidas libremente por las partes.• Legales: Impuestas por la Ley (a favor del Estado, Administraciones Públicas..)
Hipotecas ordinarias y de seguridad	<ul style="list-style-type: none">• Ordinarias: Importe fijado inicialmente.• Seguridad: Importe fijado hasta una cuantía máxima
Hipotecas normales y excepcionales	<ul style="list-style-type: none">• Normales: Siguen las normas generales.• Excepcionales: Presentan particularidades a la norma general.
Hipotecas de Capital y de Renta	<ul style="list-style-type: none">• De capital: en garantía del pago de una renta o prestación periódica.• De renta: asegura la devolución de un capital.

Hipoteca Inversa	<ul style="list-style-type: none">• Especialmente diseñada para mayores de 65 años y personas dependientes, con la que se posibilita convertir a dinero el valor patrimonial que representa la propiedad de su vivienda, sin perder la titularidad.• Al fallecimiento del deudor los herederos podrán cancelar el préstamo en el plazo estipulado. En caso contrario la entidad financiera sólo podrá recuperar el dinero hasta donde alcance los bienes de la herencia.
-------------------------	---

Fuente: Elaboración propia.

2.3.3.- La Amortización de un préstamo

Hay diferentes métodos de amortización, si bien el más utilizado en España es el denominado método de amortización francés:

Su principal característica es que lo que tenemos que pagar por la suma de capital amortizado e intereses en cada recibo no varía. Es decir, siempre pagamos la misma cuantía (siempre que el tipo de interés permanezca constante).

Esto hace que, del dinero que pagamos, con el paso del tiempo, el importe destinado al pago de intereses vaya disminuyendo y aumentando la parte que se destina a devolver el capital.

En operaciones a largo plazo, se suele dar la circunstancia de que, del importe total del recibo que pagamos, la parte destinada al pago de intereses sea mayor que la que se dedica a amortizar capital, siendo esta circunstancia más apreciable en los primeros años del préstamo.

EJEMPLO:

Cuadro 2.17. Enunciado de ejercicio

Si consideramos un préstamo de 100.000 €, a pagar en 15 años, a un tipo de interés anual fijo del 5,25%, la evolución de la composición de las cuotas sería:

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 2.2. Cuadro de Amortización

Año	Capital	Intereses	Cuota(cap.+int)	Deuda Pendiente
1	4.547,71	5.250,00	9.797,71	95.452,29
2	4.786,47	5.011,24	9.797,71	90.665,82
3	5.037,76	4.759,96	9.797,71	85.628,06
4	5.302,24	4.495,47	9.797,71	80.325,81
5	5.580,61	4.217,11	9.797,71	74.745,20
6	5.873,59	3.924,12	9.797,71	68.871,61
7	6.181,96	3.615,76	9.797,71	62.689,66
8	6.506,51	3.291,21	9.797,71	56.183,15
9	6.848,10	2.949,62	9.797,71	49.335,05
10	7.207,62	2.590,09	9.797,71	42.127,42
11	7.586,03	2.211,69	9.797,71	34.541,40
12	7.984,29	1.813,42	9.797,71	26.557,11
13	8.403,47	1.394,25	9.797,71	18.153,64
14	8.844,65	953,07	9.797,71	9.308,99
15	9.308,99	488,72	9.797,71	0,00

Fuente: Elaboración propia.

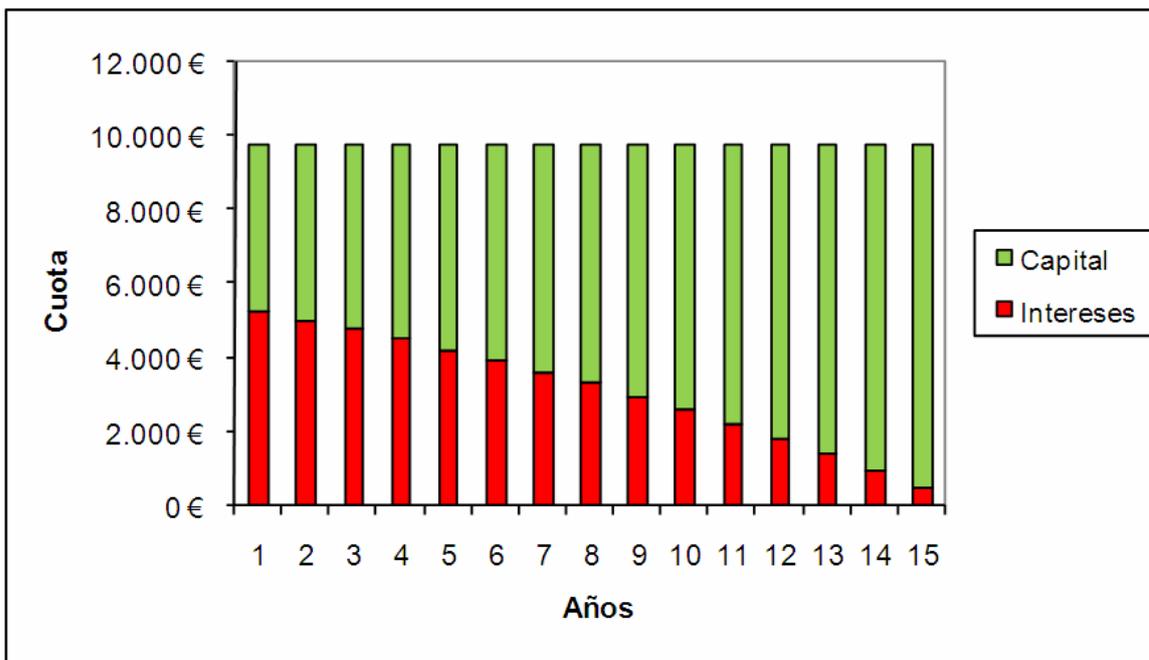


Gráfico 2.3. **Comparativa capital e intereses.** Fuente: Elaboración propia

Como puede observarse en el gráfico, si bien la cuota es constante a lo largo del período de vigencia del préstamo, en un primer momento se pagan más intereses porque el capital pendiente de pago es muy elevado. No obstante, conforme el capital disminuye, los intereses que se pagan por el mismo también lo hacen, de forma que la parte de amortización de capital incluida en la cuota va aumentando.

2.4.- LAS CLÁUSULAS HIPOTECARIAS

2.4.1.- Cláusulas financieras y no financieras

Las cláusulas de los préstamos hipotecarios que deben aparecer necesariamente en todos los contratos de préstamo¹² son las denominadas cláusulas financieras, que son las siguientes:

1. Capital del préstamo. La cláusula expresará:

- a. El importe del préstamo. Si se tratara de un préstamo en divisa (libras, yenes...), se especificará ésta, definiéndose adecuadamente. En las cláusulas correspondientes (2, 3, etc.) se señalarán las especificidades (por ejemplo, moneda de pago, cálculo del importe en euros de cada pago, etc.) derivadas de que el préstamo esté denominado en moneda distinta del euro.

¹² Orden de 5 de mayo de 1.994 sobre Transparencia de las Condiciones Financieras de los préstamos hipotecarios.

b. La forma de entrega del importe del préstamo. Si la entrega se realiza mediante abono en una cuenta especial de la que el prestatario no pueda disponer libremente, deberá cumplimentarse obligatoriamente la cláusula 1 bis.

1. Bis. Cuenta especial. En esta cláusula se especificará:

a. Las condiciones cuyo cumplimiento deba acreditar el prestatario antes de poder disponer libremente del saldo de dicha cuenta.

b. El plazo para el cumplimiento de dichas condiciones y las facultades resolutorias de la entidad prestamista en caso de que se rebase.

2. Amortización.

La cláusula indicará:

a) Las fechas del primer y del último pago de amortización, cuando dichas fechas estén fijadas de antemano.

b) El número, periodicidad y cuantía de las cuotas en que se divida la amortización del préstamo, cuando estuvieran fijadas de antemano. Si se tratara de préstamos en divisas, se especificarán en este apartado las reglas a seguir para la determinación del valor en euros de cada cuota.

c) Las condiciones para el ejercicio de la facultad de reembolso anticipado, expresándose en particular:

- Las fechas de ejercicio de dicha facultad.
- Si se hubiera pactado, la cantidad que con ocasión del reembolso anticipado deba satisfacer el prestatario a la entidad prestamista al ejercer dicha facultad, distinguiendo, en su caso, entre amortizaciones totales y parciales.
- En caso de reembolso anticipado parcial, la cuantía mínima y el modo concreto en que éste alterará el importe o número de las cuotas de amortización remanentes, indicándose, en su caso, las facultades de elección que se reconozcan al efecto al prestatario.

d) Cuando existan, las demás facultades que se reconozcan al prestatario para alargar o alterar el calendario de amortización, y las condiciones para su ejercicio.

3. Intereses ordinarios. En esta cláusula se hará constar:

- a. El tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo, especificándose si es fijo durante toda la vida del préstamo o si tendrá carácter variable, durante la totalidad o parte de la vida del préstamo.

Si el tipo de interés fuera fijo durante toda la vida del préstamo, se señalará en esta cláusula su valor, expresado en tanto por ciento nominal anual.

Si el tipo de interés pudiera variar en algún período, se especificará con claridad el comienzo de dicho período, cumplimentándose obligatoriamente la cláusula 3 bis.

- b. La fecha de inicio del devengo de intereses, y su periodicidad y forma de liquidación ordinaria, indicándose la fórmula o métodos utilizados para obtener, a partir del tipo de interés anual, el importe absoluto de los intereses devengados.
- c. El número de días que se considerará que tiene el año cuando, para el cálculo de los intereses devengados durante períodos inferiores a un año, sea preciso convertir el tipo de interés anual en un tipo de interés diario.
- d. Cuando resulte de aplicación, la forma especial de liquidación de intereses del período transitorio durante el cual el prestatario no tenga la plena disponibilidad del importe íntegro del préstamo, por no haberse cumplido las condiciones establecidas al efecto. En este supuesto los intereses se aplicarán exclusivamente a la parte del préstamo sobre la que el prestatario hubiera dispuesto o tuviera la libre disposición, y se entenderán devengados por días.
- e. En el caso de préstamos en divisas, las reglas aplicables para el cálculo en euros del importe de los intereses.

3. Bis. Tipo de interés variable.

a) Definición del tipo de interés aplicable. Cuando el tipo de interés pueda variar en algún período, se expresará éste de alguna de las siguientes formas:

- Como suma de:
 - Un margen constante (positivo, nulo o negativo), expresado en puntos o fracciones de punto.
 - El tipo de interés de referencia.
- Como cierto porcentaje de un tipo de interés de referencia.
- Como suma de:
 - Un tipo de interés constante.

- Un margen variable, que será igual a la variación absoluta (positiva, nula o negativa) experimentada, desde cierta fecha establecida en el contrato, por un índice o tipo de interés de referencia.

- De cualquier otro modo, siempre que resulte claro, concreto y comprensible por el prestatario, y sea conforme a Derecho.

b) Identificación y ajuste del tipo de interés o índice de referencia. En lo relativo al tipo de interés o índice de referencia, la cláusula deberá expresar:

- La definición del mencionado índice o tipo de interés; el organismo público, asociación o entidad privada que lo elabore; y la periodicidad y forma en que se publique o sea susceptible de conocimiento por el prestatario.
- Cuando el tipo de interés de referencia corresponda a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la del préstamo objeto del contrato (por ejemplo, que el tipo de referencia esté definido como un tipo efectivo anual y el préstamo tenga pagos mensuales) o incluya conceptos (por ejemplo, comisiones) que estén previstos como concepto independientemente en el préstamo objeto del contrato, se indicará si debe efectuarse algún ajuste o conversión en el tipo de interés de referencia antes de calcular el tipo de interés nominal aplicable. En caso afirmativo, se indicará la fórmula o procedimiento del ajuste o conversión que deba efectuarse.
- El índice o tipo de interés de referencia sustitutivo que deba utilizarse excepcionalmente cuando resulte imposible, por razones ajenas a las partes, la determinación del índice o tipo de interés de referencia designado en primer término.

c) Límites a la variación del tipo de interés aplicable. Cuando se establezcan límites máximos y mínimos a la variación del tipo de interés aplicable al préstamo, se expresarán dichos límites:

- En términos absolutos, expresándose en forma de tipo de interés porcentual los citados límites máximo y mínimo. Esta forma de expresión se utilizará obligatoriamente cuando puedan expresarse

dichos límites en términos absolutos al tiempo del otorgamiento del documento de préstamo.

- De cualquier otro modo, siempre que resulte claro, concreto y comprensible por el prestatario, y sea conforme a Derecho.

d) Umbral mínimo de fluctuación y redondeos del tipo de interés aplicable. Si se pactara un umbral mínimo para la variación del tipo de interés (de forma que éste permanezca inalterado cuando la fluctuación del índice de referencia no alcance, en más o en menos, cierto umbral), se expresará dicho umbral en fracciones de punto.

- Si se pactara el redondeo del tipo de interés, se indicarán, en fracciones de punto, los múltiplos a los que se efectuará (por ejemplo, redondeo al más cercano octavo de punto).

e) Comunicación al prestatario del tipo de interés aplicable. La cláusula deberá especificar:

- La forma en que el prestatario conocerá el tipo de interés aplicable a su préstamo en cada período;
- Si existe algún procedimiento especial que el prestatario pueda utilizar para reclamar ante la entidad en caso de que discrepe del cálculo efectuado del tipo de interés aplicable.

4. Comisiones.

1. Comisión de apertura. Cualesquiera gastos de estudio del préstamo, de concesión o tramitación del préstamo hipotecario, u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión del préstamo, deberán obligatoriamente integrarse en una única comisión, que se denominará comisión de apertura y se devengará por una sola vez. Su importe, así como su forma y fecha de liquidación, se especificarán en esta cláusula. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, de forma implícita, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.
2. Otras comisiones y gastos posteriores. Además de la comisión de apertura, sólo podrán pactarse a cargo del prestatario:
 - a. La cantidad que haya de abonar el prestatario con ocasión del reembolso anticipado, conforme a lo estipulado, en su caso.

- b. Los gastos de la operación mencionados en la cláusula 5, incluidos los correspondientes a servicios prestados directamente por la entidad.
 - c. Las comisiones que, habiendo sido debidamente comunicadas al Banco de España¹³, respondan a la prestación de un servicio específico por la entidad distinto a la mera administración ordinaria del préstamo. En el caso de préstamos en divisas, se incluirán las comisiones de cambio máximas que pudieran resultar aplicables. Cualesquiera importes periódicos a cargo del prestatario en favor de la entidad se reflejarán necesariamente, de forma implícita, en el tipo de interés ordinario que se hubiera libremente pactado.
4. Bis. Tabla de pagos y tipo de interés anual equivalente. En los préstamos a tipo de interés fijo, se hará constar en esta cláusula:
- a. La cuota total que corresponderá satisfacer al prestatario en cada fecha.
 - b. El coste efectivo de la operación, calculado conforme a las reglas establecidas al efecto por el Banco de España.
5. Gastos a cargo del prestatario. En esta cláusula se especificarán todos aquellos conceptos de gastos futuros o pendientes de pago que sean o se pacten a cargo del prestatario.
- Podrán incluirse los siguientes conceptos:
- a. Gastos de tasación del inmueble.
 - b. Aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca.
 - c. Impuestos.
 - d. Gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de Impuestos.
 - e. Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños del mismo.
 - f. Los derivados del seguro de vida del prestatario, cuando fueran aplicables.
 - g. Los gastos procesales o de otra naturaleza derivados del incumplimiento por el prestatario de su obligación de pago.
 - h. Cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio, relacionado con el préstamo, que no sea inherente a la actividad de la entidad de crédito dirigida a la concesión o administración del préstamo.

¹³ Orden de 12 de diciembre de 1989

6. Intereses de demora. En esta cláusula se especificará:

- a. El tipo de interés de demora, expresado sea en forma de tanto por ciento anual, sea añadiendo un margen al tipo de interés de referencia.
- b. La base sobre la que se aplicará el interés de demora y su forma de liquidación.

Los intereses de demora son aquellos en los que se incurre cuando existen retrasos en el pago de las cuotas hipotecarias. En la mayoría de los casos oscilan entre el 25% y el 30%. Actualmente los intereses de demora se limitan a tres veces el tipo de interés legal del dinero¹⁴. Al ser tan elevados, impiden en muchas ocasiones al deudor ponerse al día de las cantidades que adeuda. No existe correlación entre el desmesurado interés impuesto y el impacto que tendría en la entidad financiera una eventual demora en el pago. Mientras que para el usuario produciría una asfixia económica la imposición de tipos que pueden ir del 20% al 30% nominal anual, el impacto será muy leve para el banco. Los límites de los intereses de demora superan los límites establecidos en la Ley de Crédito al Consumo que determina como inaceptable la imposición de un interés de demora que sea superior a 2,5 veces el interés legal del dinero, en el 4% para 2012.

6. Bis. Resolución anticipada por la entidad de crédito. Cuando se pacten expresamente, se indicarán en esta cláusula:

- a. Las causas especiales, distintas a las generales previstas en las Leyes, que faculten a la entidad prestamista para resolver anticipadamente el contrato de préstamo.
- b. El importe de la penalización por resolución anticipada del contrato, cuando ésta se base en el incumplimiento por el prestatario de alguna de las obligaciones derivadas del contrato de préstamo.

Las demás cláusulas de los documentos contractuales de la hipoteca no podrán, en perjuicio del prestatario, desvirtuar el contenido de las indicadas cláusulas financieras, y son las denominadas cláusulas no financieras, no reguladas por ley, y que vamos a analizar las más habituales:

1. Domicilio de pago: cuenta, generalmente de la entidad acreedora, en la que se abona capital, intereses, y gastos derivados del préstamo.
2. Compensación: La parte deudora autoriza a la entidad financiera a hacer efectivos los importes vencidos por amortización de capital, intereses,

¹⁴ Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas de protección a deudores hipotecarios.

impuestos, y toda clase de gastos, así como anticipos por cuenta del prestatario con cargo a los saldos de toda clase de cuentas, libretas o depósitos, incluso imposiciones a plazo fijo que mantenga a su nombre la entidad prestamista.

3. Seguro de amortización: La entidad financiera podrá exigir al prestatario en cualquier momento, en beneficio de la misma, la constitución de un seguro de amortización del préstamo, para el caso del fallecimiento del deudor.
4. Seguro de daños: Durante la duración del contrato la parte deudora se obliga a tener asegurada contra daños, incluido el incendio, la finca hipotecada, por una cantidad no inferior a la indicada en el informe de tasación.
5. La responsabilidad hipotecaria: es la cantidad máxima de la que responde el bien inmueble en caso de ejecución de la hipoteca por impago del préstamo que garantiza.

El importe de la responsabilidad hipotecaria viene establecido en la propia escritura pública donde se documenta el préstamo hipotecario, y su importe incluye:

- El principal del préstamo.
- Los intereses ordinarios y de demora.
- Las costas y gastos de ejecución.

Normalmente, la responsabilidad hipotecaria se calcula añadiendo, al importe del préstamo hipotecario, un porcentaje, que cada entidad establece libremente, si bien, por regla general, suele oscilar entre el 30%–50% del principal del préstamo.

CASO 1: Cálculo de la responsabilidad hipotecaria

Cuadro 2.18. La responsabilidad hipotecaria

Un préstamo hipotecario por un principal de 150.000 €, en el que los intereses y gastos en caso de impago se cifran por la entidad financiera en el 30%, suponen una responsabilidad hipotecaria de 195.000 € [$150.000 + (150.000 * 30\%)$]

Fuente: Elaboración propia.

CASO 2 : En caso de ejecución y subasta entrega de la deuda y del sobrante.

Cuadro 2.19. Entrega deuda y sobrante

En la escritura de préstamo hipotecario se consigna que la responsabilidad hipotecaria asciende a 100.000 €. Al ejecutarse el bien, el importe total comprensivo del montante del préstamo, los intereses ordinarios y de demora, y las costas y gastos de ejecución, asciende a 120.000, obteniéndose en subasta un importe de 130.000 €. En este caso los primeros 100.000 € se le entregarían a la entidad financiera acreedora en pago de la deuda, mientras que los 30.000 € restantes le serían devueltos al deudor.

Fuente: Elaboración propia.

6. Extensión de la hipoteca: La hipoteca se extiende a todas las construcciones y edificaciones existentes en la finca hipotecada:

- a. Por ley, a las accesiones naturales, a las mejoras, y a las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón del bien hipotecado y a los excesos de cabida.
- b. Por pacto expreso entre las partes, se extiende la hipoteca a la agregación de terrenos, agrupación de fincas, y construcción de nuevos edificios donde antes no los hubiere, a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada; y a los frutos y rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas.

7. Ejercicio de acciones: Reclamación judicial o extrajudicial para el cobro de la deuda en el caso de que no sea satisfecha por el prestatario. En estas cláusulas se habrá de indicar la tasación de la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta; que generalmente coincidirá con el informe de tasación así como el domicilio para notificaciones o requerimientos de la parte deudora e hipotecante.

8. Administración y posesión interina: La entidad acreedora podrá pedir la administración y posesión interina de la finca hipotecada, estipulándose expresamente que percibirá las rentas vencidas y no satisfechas, los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ellos los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito.

9. Fuero: Las partes se someten para toda clase de reclamaciones dimanantes del contrato a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de la ciudad donde radique la finca.

10. Aceptación: Las partes asumen la hipoteca.

2.4.2.- Cláusulas abusivas y legales

La asociación de consumidores CEACCU calcula que el 90% de las hipotecas firmadas en España contiene alguna de ellas. Entre las cláusulas abusivas más frecuentes por ser contrarias a normas imperativas o prohibitivas se encuentran las siguientes:

1. El pacto prohibitivo de segunda o sucesivas hipoteca.
2. Los siguientes pactos relativos a los intereses¹⁵:
 - a. Redondeo de los intereses ordinarios por encima del 1/8 de punto.
 - b. Las cláusulas de interés variables que no fijan un tipo máximo de responsabilidad.
 - c. Los pactos de interés variable en que el tipo de referencia no es objetivo, lo que supone excluir el preferencial de la propia entidad financiera como tipo de referencia, incluso como tipo sustitutivo en defecto de otros.
 - d. La cláusula que establezca una variación de interés que solamente beneficie al acreedor.
 - e. La cláusula de interés variable que permite discrecionalmente al acreedor variar el interés de acuerdo con el tipo de referencia.
 - f. La cláusula que solamente contemple el aumento y no la disminución del interés fijo.
 - g. Cuando se engloban los intereses remuneratorios y los de demora.
3. Los pactos que impongan al deudor el abono de gastos o impuestos cuyo pago corresponde por Ley al acreedor¹⁶.
4. Los pactos referidos al pago de comisiones y compensaciones que excedan del máximo permitido por las normas que las regulan.
5. Los pactos que determinan un tipo de referencia no objetivo por incluir el tipo de la propia entidad, total o parcialmente.

¹⁵ Disposición Adicional, 12ª de la Ley 44/2002 ,artículos 1256 CC 10 LGDCU

¹⁶ Artículo 89.3 LGDCU

6. Los pactos de sumisión expresa al juez o tribunal distinto del que corresponda al lugar en que se encuentre el bien¹⁷. En algunos contratos hipotecarios la entidad impone el sometimiento a un determinado fuero obligando al cliente, en caso de litigio, a acudir a los tribunales que correspondan al lugar que conviene a la entidad financiera, consiguiendo de esta forma la ventaja de centralizar los litigios que puedan surgir, evitándose –la entidad- gastos y molestias, que repercute en virtud de esta cláusula en la parte más débil. Por ejemplo, una pareja que compra una vivienda en Móstoles pero que cualquier conflicto judicial con la entidad deba resolverse en Madrid capital.

7. El pacto de renuncia del deudor a la notificación de la cesión del préstamo hipotecario¹⁸. La notificación al deudor no es requisito para la cesión, por lo que la renuncia tiene un indudable carácter personal, no siendo un elemento determinante de la obligación garantizada ni de su ejecución.

8. El pacto de renuncia del deudor a la cancelación parcial cuando el acreedor haya aceptados el pago fraccionado del crédito.

9. Finalidad del préstamo. Muchos préstamos hipotecarios prohíben al consumidor desarrollar actividad profesional alguna en un futuro en la vivienda si no es con el visto bueno del banco. No olvidemos que la mayoría de las hipotecas se conceden a 30 incluso 40 años. También se impide dedicar la vivienda al alquiler sin consentimiento de la entidad. Este tipo de cláusulas especialmente en un contexto de crisis como el actual y de fuerte desempleo ya que impiden a una familia que ha depositado todos sus ahorros y esfuerzos en la vivienda, que pueda al menos compatibilizar su uso habitacional con el ejercicio de alguna actividad profesional lícitamente. Constituye un atentado al derecho al desarrollo económico y en ocasiones supervivencia de la unidad familiar. Por ejemplo, una abogada que se vea forzada a instalar su despacho profesional en su hogar ante la imposibilidad de abonar un alquiler y una hipoteca de manera simultánea. Alguien en dificultades para pagar la hipoteca tampoco podría alquilar la vivienda o parte de ella -una habitación, por ejemplo-, para hacer frente a su pago.

10. Los siguientes pactos de vencimiento anticipado:

- a. Cuando al deudor o hipotecante enajena, grava o arrienda la finca hipotecada¹⁹.

¹⁷ Artículo 90-2 de la LGDCU y del artículo 684 de la LEC

¹⁸ Artículo 149 de la Ley Hipotecaria

¹⁹ Art. 27 y 107-3 de L.H.

- b. Cuando se incumpla cualquier obligación contraída, no asegurada con la hipoteca o ajena a la misma.
- c. Cuando se despache mandamiento de ejecución o embargo de la finca hipotecada.
- d. Cuando, en caso de procedimiento de apremio, se enajene la finca hipotecada.
- e. Cuando la finca hipotecada sea objeto de expropiación forzosa.
- f. Cuando el adquirente de la finca hipotecada no se subrogue en la obligación personal garantizada con la hipoteca.
- g. Cuando no se asegure la finca en compañía de reconocida solvencia, a juicio del acreedor.

Distinción entre cláusulas abusivas o contrarias a normas, y cláusulas válidas²⁰.

Cuadro 2.20. Cláusulas abusivas y válidas	
CLÁUSULAS ABUSIVAS	CLÁUSULAS VÁLIDAS
<ul style="list-style-type: none">• El pacto de compensación de la deuda con cualquier crédito que el mismo deudor tenga con la entidad.	<ul style="list-style-type: none">• Cobertura hipotecaria en garantía de posibles costas de ejecución.
<ul style="list-style-type: none">• Vencimiento anticipado del préstamo por cualquier embargo de bienes del prestatario o disminución de solvencia del deudor por cualquier causa.	<ul style="list-style-type: none">• Pacto de liquidación unilateral por la entidad financiera o pacto de liquidez.
<ul style="list-style-type: none">• Vencimiento anticipado por prohibición absoluta de arrendar o de constituir un arrendamiento urbano de vivienda por plazo superior al mínimo legal de cinco años.	<ul style="list-style-type: none">• Vencimiento anticipado del préstamo por impago de una sola cuota del mismo.
<ul style="list-style-type: none">• Prohibición o limitación de la facultad de enajenar, condicionada o absoluta.	<ul style="list-style-type: none">• Vencimiento anticipado por arrendamiento urbano de vivienda por plazo inferior al mínimo legal de cinco años.
<ul style="list-style-type: none">• Renuncia del deudor de ser notificado de la cesión del crédito o del préstamo.	
<ul style="list-style-type: none">• Vencimiento anticipado por incumplimiento de prestaciones accesorias, es decir aquellas que no tengan una relación directa con la conservación del bien hipotecado o con obligaciones vinculadas con el mismo, o la propia garantía.	

²⁰ Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2.009.

- Vencimiento anticipado del préstamo por falta de inscripción de la hipoteca por motivos ajenos al prestatario.

Fuente:Elaboración propia

2.4.3. Cláusulas problemáticas

1. Cláusula de «suelo»:

En virtud de esta cláusula, puede establecerse un tipo mínimo de interés a abonar por el prestatario con independencia del valor del índice de referencia más el diferencial pactado. Así, aunque dicho valor se sitúe, por ejemplo, en el 2,5%, puede haberse establecido en la escritura que el interés a abonar no podrá ser menor de, por ejemplo, el 3%.

2. Cláusula de «techo»:

Mediante la misma, con independencia del tipo de interés que resulte aplicable al prestatario como consecuencia de las variaciones en el tipo de referencia más el diferencial convenido, el interés no podrá ser superior a un determinado porcentaje (por ejemplo, 8%). Esta cláusula, conllevaría que, en caso de que el índice de referencia más el diferencial se situara, por ejemplo, en el 10%, al prestatario se le aplicaría un tipo de interés del 8%.

Cláusulas “suelo-techo” han impedido que cientos de hipotecados se beneficiasen de las fuertes bajadas experimentadas por el Euríbor en los dos últimos años. La organización no gubernamental Facua estimaba que nueve de cada diez hipotecas no fueron informados por su banco o caja de que su crédito contaba con una. Esta cláusula tiene varios frentes abiertos en los tribunales con sentencias a favor y en contra de los afectados. El problema surge cuando existe un desequilibrio entre el “techo” y el “suelo” fijado por la entidad financiera, que recordemos es quien se halla en mejor predisposición para su ponderación por su privilegiada posición de actor principal en los mercados. Si los suelos son altos y los techos también, la entidad financiera se alza en una posición aventajada, apuntan los expertos.

3. Vencimiento anticipado unilateral por la entidad financiera:

Los préstamos bancarios recogen en su articulado cláusulas de vencimiento anticipado, entre las cuales destaca el hecho de que el impago de una sola de las cuotas pueda conllevar la resolución anticipada y unilateral por parte de la entidad financiera. Igualmente ocurre en el caso del incumplimiento de deberes de información establecidas en el préstamo (se establecen especialmente respecto a personas jurídicas,

imponiendo la entrega de las cuentas anuales de cada uno de los ejercicios que transcurran, etc.) o en los supuestos de despatrimonialización del prestatario o de los fiadores (que mengüe su patrimonio de forma importante). Se ha dado algún caso en el que con el impago de una sola cuota, la entidad ha activado esta cláusula. Según datos de la AHE (Asociación Hipotecaria Española), una sola cuota representa el 0,31% de la deuda en una hipoteca media. En Alemania, por ejemplo, es necesario el incumplimiento de al menos de dos pagos consecutivos que representen al menos el 10% de la deuda o el 5% cuando se trate de contratos de préstamo con un plazo superior a tres años y siempre que el prestamista además haya concedido al deudor un periodo de dos semanas para cumplir antes de resolver. En Francia es preciso el impago al menos de dos plazos o de una suma equivalente al 20% del total a desembolsar, con un plazo entre requerimiento de pago y ejecución de un mes. Y en Italia, para que se dé el incumplimiento resolutorio debe suponer más de la octava parte del precio.

4. Los “clips hipotecarios” (Los Caps y los Swaps):

CAPS: consiste en acordar un tipo de interés máximo pagando una prima, de forma que nos protege cuando el tipo de interés sube por encima del tipo de interés acordado inicialmente. Si el interés incrementa por encima del máximo acordado la entidad financiera asume la diferencia.

SWAPS o permutas financieras: su función es cubrir el riesgo de subida de los tipos de interés. Se establece un importe fijo y un tipo fijo (el valor por el que no queremos que suba nuestro interés), si los intereses bajan el cliente asume el coste de la diferencia y si los intereses suben el cliente tiene cubierta la diferencia del tipo.

ELEMENTOS DE LOS CAPS

Naturaleza y demás características del CAP.

La cobertura de incremento de tipos de interés “Cap” es un contrato financiero por el cual el cliente a cambio de pago de una cantidad de dinero inicial (prima) se cubre durante el plazo que se contrate frente a posibles niveles del Euribor Hipotecario BOE (el tipo de referencia) por encima de un nivel pactado (tipo CAP), sin que le puedan perjudicar futuros niveles de dicho tipo de referencia por debajo del tipo CAP. Así a cambio de la prima, el cliente adquiere el derecho a recibir liquidaciones periódicas futuras siempre y cuando el tipo de referencia sea en determinadas fechas superior al tipo CAP. Dichas posibles liquidaciones serán calculadas de acuerdo con la fórmula indicada a continuación, sin que pueda producirse liquidaciones negativas para el cliente

más allá del pago inicial de la prima:

Importe de la cobertura x (Tipo de Referencia – Tipo CAP) x 30/360, si y sólo si, el tipo de referencia es mayor que el tipo CAP, siendo el importe de la cobertura el importe que se pacta en la operación y sobre el que se calcularán las liquidaciones. El cliente podrá contratar el CAP durante un plazo determinado que libremente determine, y si el cliente desea tener cobertura una vez cumplido el plazo contratado para el CAP, deberá volver a solicitar y formalizar, en caso de que sea autorizado por el banco, un nuevo contrato de CAP.

Es decir:

- En aquéllas periodos en los que el tipo de referencia sea superior al Tipo Cap, el cliente recibirá esa diferencia multiplicada por el importe de la Cobertura y por 30, dividido todo ello entre 360.
- Por el contrario, el cliente no recibirá liquidación alguna en aquéllos periodos en los que el tipo de referencia sea inferior o igual al CAP.

Así pues una vez pagada la prima, no podrá producirse liquidaciones negativas para el cliente, es decir el cliente no tendrá que abonar ninguna cantidad adicional, si bien podría ser que tampoco se produjeran liquidaciones positivas a su favor o que el importe acumulado final de todas éstas fuese inferior a la prima pagada, lo que podría resultar al vencimiento del contrato en una pérdida neta para el cliente.

EJEMPLO:

Si el cliente suscribe una operación con un importe de cobertura de 50.000 euros, un tipo CAP del 4,5%, y un plazo de 3 años (36 liquidaciones mensuales), por el que el cliente abona una prima de 500 euros, pudiéndose dar dos escenarios para la próxima liquidación mensual, uno que el tipo de referencia es más alto, y otro en el que es más bajo que el tipo CAP.

- Si el tipo de referencia es mayor que el tipo CAP, concretamente el tipo CAP es del 4,50%, y el tipo de referencia del 5,75%, originaría una liquidación de 52,08 euros. Es decir en un escenario en el que tipo de referencia es igual al 5,75%, el cliente recibiría por la operación una liquidación a su favor de 52,08 euros, resultante de aplicar la fórmula anterior:

$$50.000 \text{ euros} \times (5,75\% - 4,50\%) \times 30/360 = 52,08 \text{ euros.}$$

- Si el tipo de referencia es menor que el tipo CAP, concretamente el tipo

CAP es del 4,50%, y el tipo de referencia del 4,40%, la liquidación sería de cero euros. Es decir si el tipo de referencia se situase en el 4,40%, el cliente no recibiría por la operación liquidación alguna, ya que el tipo de referencia fijada es inferior al tipo CAP.

Ventajas e inconvenientes del CAP desde el punto de vista del cliente.

- *Ventajas:* Contiene su coste financiero en niveles conocidos. Dispone de un instrumento de cobertura o de gestión del riesgo de tipo de interés. Liquidaciones positivas ante aumentos del tipo de referencia por encima del tipo CAP. El cliente conoce las condiciones económicas de cancelación anticipada desde el momento de la contratación.
- *Inconvenientes:* El cliente paga una prima por contratar este producto. En caso de producirse una subida del tipo de referencia por encima del tipo CAP, la suma de las liquidaciones positivas a favor del cliente podrían ser inferiores al coste de la prima, lo que generaría una pérdida neta. El peor escenario para el cliente es que el tipo de referencia sea inferior al tipo CAP en todos los periodos de cálculo, en cuyo escenario el cliente no tendría liquidaciones a su favor y habiendo pagado la prima tendría una pérdida neta igual al importe de la prima

Posibles escenarios de la operación.

En función de la evolución que pueda tener el tipo de referencia durante la vida de la operación, se pueden producir distintos escenarios que podrán suponer tanto una ganancia como una pérdida para el cliente. Se exponen a continuación de forma simplificada algunos de los diversos escenarios que podrían producirse en función de la evolución histórica del tipo de referencia y otros valores futuros del mismo.

Tipo de Referencia	Tipo CAP	Liquidación
0,00%	4,50%	0
1,00%	4,50%	0
2,00%	4,50%	0
3,00%	4,50%	0
4,00%	4,50%	0

5,00%	4,50%	20,83
6,00%	4,50%	62,50
7,00%	4,50%	104,17
8,00%	4,50%	145,83
9,00%	4,50%	187,50
10,00%	4,50%	229,17

Fuente:Elaboración propia

Si consideramos que cada uno de los niveles del tipo de referencia de la tabla se mantuviera constante durante las 36 liquidaciones, el cliente obtendría la suma total de liquidaciones que se recogen a continuación y considerando la prima abonada de 500 euros, ello supondría un resultado para el cliente (pérdida o ganancia del cliente) de la siguiente cuantía.

Tabla. 2.4. Resultado para el cliente			
Tipo de Referencia hasta el vencimiento	Suma total de Liquidaciones	Prima en Euros	Resultado neto para el cliente
0,00%	0,00	500,00	-500,00
1,00%	0,00	500,00	-500,00
2,00%	0,00	500,00	-500,00
3,00%	0,00	500,00	-500,00
4,00%	0,00	500,00	-500,00
5,00%	750,00	500,00	250,00
6,00%	2.250,00	500,00	1.750,00
7,00%	3.750,00	500,00	3.250,00
8,00%	5.250,00	500,00	4.750,00
9,00%	6.750,00	500,00	6.250,00
10,00%	8.250,00	500,00	7.750,00

Fuente: Elaboración propia

El peor escenario para el cliente en cada liquidación sería el correspondiente a un Tipo de Referencia Inferior al tipo CAP, pues este no tendría liquidaciones a su favor y habiendo pagado la prima, tendría una pérdida neta igual al importe de la prima.

Cancelación anticipada del CAP.

A través del contrato, y desde la firma del mismo el cliente asume las consecuencias derivadas de una cancelación anticipada (ya sea a iniciativa del cliente o, en los supuestos establecidos en el contrato, del banco) aún cuando la fecha de cancelación anticipada sea anterior a la fecha de inicio de la cobertura indicada en el contrato.

Conforme a lo previsto en el contrato, en la fecha de cancelación anticipada se determinará el importe, que en su caso, corresponde abonar por el banco, al cliente, el cual estará en función de la fecha de cancelación anticipada.

Cuadro 2.21. Importe en caso de cancelación CAP	
Fecha de cancelación anticipada	Importe
Si la fecha de cancelación anticipada se encuentra en el periodo	<ul style="list-style-type: none"> • Importe a abonar por el banco
Dentro del primer año desde la fecha de pago de la prima.	<ul style="list-style-type: none"> • 40% de la prima
Dentro del segundo año desde la fecha de pago de la prima.	<ul style="list-style-type: none"> • 0% de la prima.

Fuente:Elaboración propia

Siguiendo con los datos numéricos anteriormente expresados:

- Importe de la cobertura : 50.000 euros.
- Prima pagada por el cliente: 500 euros.
- Fecha de pago de la prima: XX de enero de 2XX0.

Tabla 2.5. Importe a abonar por el banco		
Si la fecha de cancelación anticipada se encuentra en el siguiente periodo	Importe a abonar por el banco	Importe
Entre el XX de enero de 2XX0 (incluido) y el XX de enero de 2XX1 (excluido)	<ul style="list-style-type: none"> • 40% de la prima 	200 euros
Entre el XX de enero de 2XX1 (incluido) y el XX de enero de 2XX2 (excluido)	<ul style="list-style-type: none"> • 20% de la prima 	100 euros

Desde el XX de enero de 2XX2 hasta la fecha de vencimiento.	<ul style="list-style-type: none">• 0% de la prima	0 euros.
---	--	----------

Fuente:Elaboración propia

En consecuencia, si bien de la cancelación anticipada del contrato nunca podrá darse una liquidación negativa para el cliente es posible que las liquidaciones que haya podido haber durante la vigencia del mismo, en su caso, en base a las condiciones pactadas, más el porcentaje de devolución de la prima que pueda percibir el cliente en función de la fecha de cancelación anticipada del contrato, fuesen inferiores a la prima abonada por el cliente. Pudiendo ser cero en el caso más desfavorable, por lo que éste podría sufrir una pérdida patrimonial neta limitada como máximo al importe de la prima.

De acuerdo con todo lo anterior la evolución del tipo de referencia no incide en el importe a abonar por el banco como consecuencia de una cancelación anticipada.

Riesgos de la operación para el cliente.

La operación presenta los siguientes riesgos para el cliente que podrían provocarle una pérdida neta patrimonial, que en el peor de los casos, será igual al importe de la prima abonada, pero nunca superior.

A través del contrato, y de la firma del mismo, el cliente asume el riesgo de que la suma de todas las liquidaciones pudiera ser inferior a la prima pagada o incluso que las liquidaciones fueran nulas, provocando en ambos casos una pérdida patrimonial neta para el cliente.

El importe de las liquidaciones depende fundamentalmente del tipo de referencia. Si el nivel del tipo de referencia en cada periodo es inferior al tipo CAP, la liquidación será cero, y el cliente no recibirá importe alguno ese periodo, mientras que si es superior al tipo CAP, la liquidación será positiva para el cliente. En ningún caso podrán darse liquidaciones negativas para el cliente, si bien como se ha dicho anteriormente, podría darse que por no haber liquidaciones positivas o por ser la suma de éstas de un importe inferior a la prima pagada por el cliente, ésta tenga una pérdida neta por el contrato en su término.

El importe de la liquidación en cada periodo será:

Importe de la cobertura x (tipo de referencia – tipo CAP) x 30/360, sí y sólo si, el tipo de referencia es mayor que el tipo CAP.

El banco no entra a valorar el balance del cliente o sus necesidades de cobertura o gestión del riesgo de tipos de interés en la configuración de la operación, por lo que

existe el riesgo de que la operación no resulte idónea a las necesidades del cliente. Corresponde por tanto al cliente, como conocedor del riesgo de tipos de interés de su balance, comprobar que la operación cubre sus necesidades de cobertura o gestión del riesgo de tipos de interés, y que los términos de su endeudamiento se adecuan a los de la operación.

La operación no es un valor mobiliario y, por tanto, no es transmitible. Tampoco cotiza en ningún mercado secundario. Sin perjuicio de lo anterior el banco ofrece al cliente la posibilidad de cancelación anticipada del contrato conforme anteriormente se ha indicado, con los riesgos para el cliente ya explicadas en los apartados anteriores.

Críticas.

Cuando el Euribor comenzó a escalar hasta niveles que resultarían máximos históricos, las entidades financieras buscaron la forma de beneficiarse de ello aprovechando el miedo que el aumento constante de las cuotas hipotecarias causaba entre los ciudadanos. Así se empezó a generalizar en muchas entidades el llamado clip hipotecario. Un producto financiero relativamente nuevo, pues se usa desde hace unos cincuenta años. Sin embargo, su colocación entre particulares y ciudadanos sí que fue algo novedoso.

Cuando en julio de 2008 se alcanzó el máximo histórico del Euribor y se mantuvo estable hasta noviembre, las entidades financieras sabían que el índice iba a bajar en virtud de las expectativas económicas y de las previsiones de rebaja de tipo por parte del Banco Central Europeo. Dicho de otro modo, la banca sabía que el Euribor iba a bajar. Aún así, siguió vendiendo clips a los ciudadanos a sabiendas de que les iban a resultar muy perjudiciales.

Cierto es que los clips no tienen comisión de cancelación. En cambio, para cancelar el clip había que llevar a cabo una liquidación en la que intervienen principalmente el tiempo que falta hasta acabar el contrato y la diferencia entre el tipo fijado y el tipo de interés existente en el momento de la liquidación. Para sorpresa de los afectados, el coste de la liquidación oscilaba habitualmente entre los 3.000 y los 15.000 euros.

La mayor parte de los casos de clips se han concentrado en un puñado de entidades financieras: Bankinter, Caixabank, Caixa Galicia (actualmente Novagalicia Banco), BBVA y Caixa Catalunya (actualmente Catalunya Banc).

El Banco de España en la mayor parte de los casos da la razón al reclamante. En sus informes incide en que, a la vista de las pruebas aportadas, “las entidades bancarias no son transparentes a la hora de vender el producto porque no explican de forma clara la

naturaleza del contrato, su alcance, la forma de cancelarlo” y otros detalles que son de necesario conocimiento para la correcta toma de decisiones. Asimismo, el Banco de España insiste en señalar que los riesgos que comporta el clip no son realmente conocidos por el cliente, ni los detalles concernientes a los tipos de interés utilizados ni la fórmula utilizada para hallar la liquidación del contrato. Sin embargo, y aunque el Banco de España reconoce que la entidad actúa de forma incorrecta sus informes y opiniones no son vinculantes de forma que la banca puede decidir hacer caso omiso. Por ello, se llega a recurrir a la vía judicial para dirimir el conflicto.

La justicia ha dado la razón a algunos de los afectados, abriéndose un espacio para la esperanza a miles de afectados que piden una solución para su problema. Como ejemplo cercano nos remitimos al Diario de León de fecha 11 de abril de 2.013, en la que se cuenta como “Bankinter deberá pagar 11.000 euros a un cliente ponferradino”, consecuencia de una Sentencia de un Juzgado de Madrid, en la que se declara nulo un clip hipotecario porque no valoró el conocimiento del cliente, ni le informó del riesgo. Asimismo la Audiencia Provincial de Jaén se ha pronunciado a favor de un demandante. La sentencia recoge que “el error viene relacionado con el desconocimiento de lo que se estaba contratando, ante la falta de información con respecto al producto comercializado y la escasa formación del personal encargado de la comercialización. Así como la redacción del contrato, que vulnera de manera flagrante la Ley General de Consumidores y Usuarios, no ajustándose el producto al perfil del actor”. Además, y en virtud de la normativa europea MiFID, los clientes han de ser evaluados en sus conocimientos financieros antes de contratar productos de riesgo. Los clientes calificados como minoristas gozan de la mayor protección y están respaldados por la normativa en tanto en cuanto son quienes más derechos tienen en el plano informativo. Esta sentencia señala que el demandante era declarado como minorista y sin embargo “no ha sido tratado con las prevenciones exigibles al máximo nivel de protección”. Además la sentencia se hace eco de que el encargado de la entidad bancaria definió el clip como un “seguro” y que “desconocía la mayor parte de las menciones técnicas que contiene el contrato”. Por todo ello, se considera que el consentimiento del demandante a la hora de firmar el contrato estaba “viciado”. A raíz de esta consideración, la sentencia estimó que procedía la nulidad del contrato. La entidad debió devolver el dinero de las liquidaciones y otros gastos asociados al cliente.

ELEMENTOS DE LOS SWAPS

Los «swaps» (también denominados «contratos de permuta financiera» –«CPF»–) son productos financieros complejos que pueden encuadrarse en la categoría de «derivados». Su función es la de servir de cobertura ante movimientos no deseados de los tipos de interés, especialmente para el caso de subidas de los mismos. Básicamente, lo que pretenden es convertir un préstamo a tipo de interés variable en uno de interés fijo.

Estos productos no son exclusivos de los préstamos hipotecarios, sino que se aplican en multitud de ámbitos como es el caso de las divisas, recursos naturales como el petróleo, etc. No obstante, en los últimos años, su aplicación en relación con préstamos hipotecarios ha ido en aumento, con la finalidad de cubrir a los prestatarios de la posible subida de los tipos de referencia, que por regla general, suelen ser variables en estos instrumentos.

El «swap» es un producto admitido en nuestro derecho, si bien, como derivado financiero y producto complejo, requiere para su formalización que el cliente sea conocedor de su forma de funcionamiento y haya sido consciente de lo que realmente estaba contratando cuando formalizó este contrato. Además, es un producto sujeto a la normativa MiFID, por lo que su formalización requerirá la cumplimentación de los necesarios tests o controles en función del negocio jurídico concreto y de la experiencia en la materia del cliente.

Si bien el «swap» es un contrato autónomo no vinculado a otra relación previa (ej.: a un préstamo hipotecario), lo cierto es que puede resultar interesante para aquellos titulares de un préstamo hipotecario que quieran compensar el aumento de la cuota a abonar como consecuencia de futuras subidas del índice de referencia pactado. El «swap» funcionaría de la siguiente forma: si el tipo de interés pactado se encuentra por encima del índice de referencia, será la entidad financiera la que deba de abonar al contratante el importe que corresponda por la «cobertura de los tipos de interés», mientras que lo contrario ocurrirá en caso de que el índice de referencia esté por debajo del tipo de interés fijado en el «swap».

No obstante, de forma previa a su contratación, el contratante deberá calibrar las consecuencias de esta contratación, pues en caso de que el índice de referencia baje, no sólo no obtendrá beneficio económico alguno del «swap» sino que además se verá obligado a abonar la diferencia entre éste y el tipo de interés de referencia. Esta desventaja se puede ver compensada en la medida en que la cuota hipotecaria habrá

disminuido si se ha producido una bajada en los tipos de interés, esto es, se pagará un importe por el «swap» pero se habrá reducido la cuota a abonar como consecuencia del préstamo hipotecario.

EJEMPLO:

Un particular contrata, el 1 de enero de 2010, un préstamo hipotecario por importe de 100.000 euros con una entidad financiera, al tipo de referencia Euríbor (que en ese momento se sitúa en el 1,25%) + 2 p.p., y cuotas anuales y a devolver en 15 años.

Igualmente, y para cubrirse de posibles subidas de los tipos de interés durante los siguientes 3 años, el particular suscribe, con la misma entidad financiera, un contrato de swap, con liquidaciones anuales, por importe de 100.000 euros, siendo los tipos de interés pactados los siguientes:

Año 2011: 1,30% .Año 2012: 1,75%. Año 2013: 1,80%

Los datos de Euríbor para los tres años de referencia se suponen que en la realidad son los siguientes:

Año 2011: 1,50% . Año 2012: 2,00% . Año 2013: 1,30%

a. Liquidaciones correspondientes al préstamo hipotecario (cifras en euros):

Tabla 2.6. Liquidación SWAPS				
Año	Interés aplicable	Cuota a pagar	Variación cuota hipotecaria	Deuda pendiente
2010	3,25%	8.528,86	---	94.721,14
2011	3,50%	8.673,68	144,83	89.362,70
2012	4,00%	8.949,11	275,43	83.988,09
2013	3,30%	8.589,43	-359,68	78.170,27

Fuente:Elaboración propia

b. Importe a abonar/recibir por el prestatario y contratante del contrato de swap (cifras en euros):

Tabla 2.7.Importe a abonar/recibir por el prestatario					
Año	Euribor	Swap	Liq.entidad	Liq.contratante	Diferencia cuota para contratante swap
2011	1,50%	1,30%	1.500,00	1.300,00	200
2012	2,00%	1,75%	2.000,00	1.750,00	250
2013	1,30%	1,80%	1.300,00	1.800,00	-500

Fuente:Elaboración propia

- c. Diferencia liquidaciones -lo que pago de más en el préstamo hipotecario menos lo que gano o pierdo por el contrato de swap- (cifras en euros):

Tabla 2.8.Diferencias liquidaciones			
Año	€ cuota hipoteca	€ a favor prestatario/contratante	Total euros a favor prestatario/contratante
2011	-144,83	200	55,17
2012	-275,43	250	-25,43
2013	359,68	-500	-140,32

Fuente:Elaboración propia

Inconvenientes de los swaps

Supongamos que tenemos una hipoteca del Euribor + 0,75 y decidimos contratar un swap al 5% porque creemos que el interés subirá.

Si en la revisión el euribor tiene un valor del 4,75% nuestro interés asciende al 5,50%, entonces la entidad financiera nos cubrirá la diferencia correspondiente a los intereses.

Si en la revisión de la hipoteca el euribor tiene un valor del 2%, nuestro interés será del 2%. Como el valor de nuestro interés está por debajo del valor contratado deberemos pagar la diferencia al banco.

De forma que si el euribor hipotecario sigue una tendencia contraria a la que esperábamos nos perjudica y debemos pagar nosotros a la entidad financiera la diferencia, algo que no todo el mundo tiene claro cuando firma un swap.

Otro inconveniente es que si tenemos un swap y decidimos subrogarnos en otra entidad financiera tendremos que pagar la liquidación del swap, que puede suponer un importe muy elevado.

Antes de contratar un swap debemos tener claro que realmente no es un seguro del tipo de interés, es un derivado financiero. Y que sólo nos beneficiará si los tipos son altos, así que debemos estar muy seguros que el euribor seguirá una tendencia alcista para contratarlo.

Swaps y cláusulas de suelo: mala combinación.

Las cláusulas de suelo son aquellas que limitan la bajada del tipo de interés variable de un préstamo hipotecario. Es decir, si tienes una hipoteca al euribor+0,70 y un suelo del 3%, si al realizar la revisión el euribor está al 1,2% tienes un tipo de interés del 1,9%, pero al tener la cláusula de suelo al 3% los intereses se calcularán en base al 3%, que es el mínimo que te aplica la entidad.

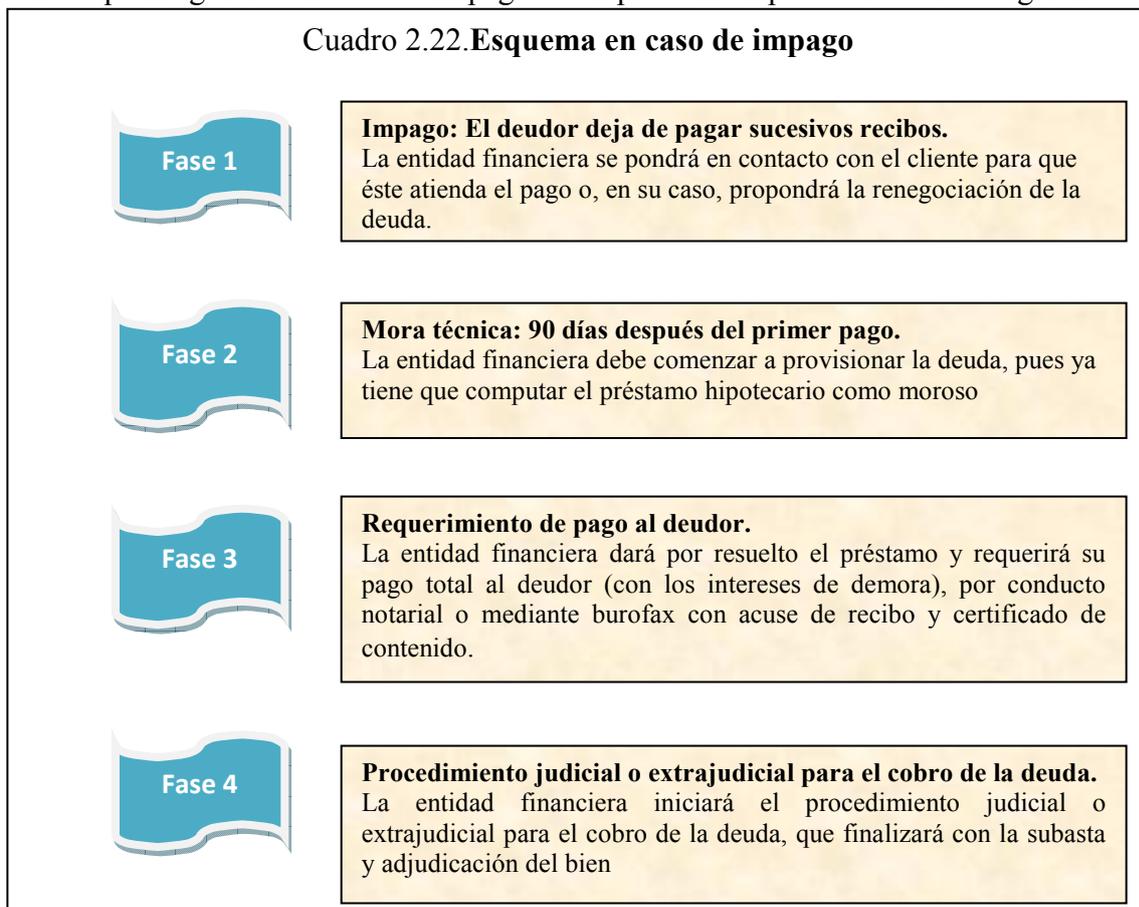
De forma que si tenemos un swap y una cláusula de suelo y el euribor tiene una tendencia bajista, debemos abonar al banco la diferencia correspondiente al swap. Además, la cuota de la hipoteca cuota de la hipoteca no se beneficiará.

2.4.4. La ejecución y la dación en pago

En caso de falta de pago de cualquier cuota del préstamo hipotecario, el acreedor, que en este caso será la entidad financiera, está facultado para interponer las acciones legales oportunas que le permitan reclamar al deudor no sólo la cuota impagada sino el total del capital pendiente de amortizar. Así las cosas, el clausulado de los préstamos hipotecarios recoge, en la mayor parte de los casos, una cláusula expresa en la que se manifiesta que el impago de una cuota hipotecaria conllevará la resolución anticipada del préstamo hipotecario de forma unilateral.

No obstante, lo cierto es que las entidades financieras no suelen reclamar judicial o extrajudicialmente de forma inmediata sino que otorgan unos plazos de gracia al deudor para proceder al pago o, en su caso, ofrecen la posibilidad de renegociar la deuda.

El esquema general en caso de impago de un préstamo hipotecario sería el siguiente:



Fuente:Elaboración propia

Procedimiento Judicial

En caso de impago de las cantidades debidas en virtud de un préstamo hipotecario, la entidad financiera acreedora puede acudir a un procedimiento judicial de ejecución para recobrar los importes adeudados. Estos procedimientos judiciales se desarrollan, de forma simplificada, con base en el siguiente esquema:

Cuadro 2.23. Procedimiento judicial	
Demanda ejecutiva	<ul style="list-style-type: none">• Ante el juzgado de 1ª instancia donde radique la finca.
Notificación de la demanda al deudor y requerimiento de pago al mismo	<ul style="list-style-type: none">• Notificación del inicio del procedimiento judicial.
Certificación del Registro de la Propiedad	<ul style="list-style-type: none">• Certificación de la inscripción de la hipoteca y relación de cargas.
Subasta del bien hipotecado y pago a la entidad financiera acreedora	<ul style="list-style-type: none">• Determina el valor mínimo por el que tanto un tercero como la entidad financiera pueden adjudicarse el bien inmueble en subasta.
Cambio de la titularidad del inmueble ejecutado en el Registro de la Propiedad, posesión del inmueble y, en su caso, alzamiento judicial	<ul style="list-style-type: none">• Una vez ejecutada la subasta, se modificará la titularidad del inmueble en el Registro de la Propiedad a favor del adjudicatario en la subasta, quien tendrá derecho a que se le ponga en posesión del inmueble. Por lo expuesto, en caso de que el inmueble se hallase ocupado, se acometerá el «alzamiento judicial» de los ocupantes (es decir, su desalojo del inmueble).

Fuente:Elaboración propia

Procedimiento extrajudicial

Para que un inmueble otorgado en garantía de un préstamo hipotecario pueda ser ejecutado mediante un procedimiento extrajudicial ante Notario, es necesario que ambas partes hubiesen acordado esta posibilidad en la escritura pública del préstamo hipotecario. La escritura deberá contener el valor en el que los interesados tasan la finca a efectos de la subasta, el domicilio del deudor para notificaciones, y la determinación

de la persona que en su día podrá otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante (dueño del bien hipotecado).

El procedimiento que llevará a cabo la entidad financiera para el recobro de los importes adeudados en caso de impago será el siguiente:

Cuadro 2.24. Procedimiento extrajudicial	
Requerimiento del acreedor al notario	<ul style="list-style-type: none">• La entidad financiera entrega la documentación relativa al notario competente para el inicio del procedimiento.
Certificación del Registro de la Propiedad	<ul style="list-style-type: none">• Certificación de la inscripción de la hipoteca.
Requerimiento de pago al deudor	<ul style="list-style-type: none">• Comunicación al deudor del requerimiento, para el pago de las cantidades adeudadas.
Notificación de la subasta, celebración de la misma y pago al acreedor	<ul style="list-style-type: none">• En caso de que el deudor no atienda el requerimiento de pago, se fijará fecha para subasta.
Celebración de subasta	<ul style="list-style-type: none">• Se celebrará subasta, para la que servirá como tipo el pactado en la escritura.
Otorgamiento de la escritura pública de venta del inmueble objeto de la subasta a favor del mejor postor	<ul style="list-style-type: none">• Finalizado el procedimiento, se otorgará escritura pública acreditativa de la nueva titularidad del inmueble, que habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Fuente:Elaboración propia

Dación en pago

La dación en pago de un inmueble que se encuentra garantizando un préstamo hipotecario no es más que un acuerdo de voluntades entre la entidad financiera acreedora y el deudor titular de inmueble, en virtud del cual, ante la incapacidad del deudor de hacer frente al pago del préstamo hipotecario, entrega a la entidad financiera, previo informe de tasación, el inmueble hipotecado, la cual lo acepta, dando así por extinguida la deuda. En el fondo, la dación en pago supone cancelar el préstamo hipotecario en lugar de con dinero en efectivo, con el propio bien inmueble que servía de garantía.

La dación en pago beneficia al deudor en la medida en que, ante la imposibilidad de hacer frente a la devolución del préstamo hipotecario, salda su deuda por completo (sin pagar intereses de demora y asumir otro tipo de costes) con la entidad financiera y se evita un procedimiento judicial de embargo del bien. La dación en pago puede resultar especialmente ventajosa para el deudor en el sentido de que, de acudir a un procedimiento de ejecución hipotecaria, podría darse el caso de que el importe por el que se hubiese subastado el inmueble fuese inferior a la deuda y, por tanto, aun subastado el mismo, el deudor debiese dinero a la entidad financiera, que podría reclamárselo por cualquier otra vía (responsabilidad patrimonial ilimitada del deudor).

En cuanto a los beneficios que la dación en pago conlleva para la entidad financiera, básicamente se centran en que esta se evita los costes y la duración que lleva implícito el procedimiento de ejecución hipotecaria, así como los derivados de las dotaciones que internamente tenga que realizar en aplicación de la normativa contable como consecuencia de que el préstamo entre en mora. Sin perjuicio de lo expuesto, para las entidades financieras la dación en pago no es, por regla general, la mejor solución, en la medida en que supone la entrada de un bien inmueble en su balance, cuando esta institución no se dedica a la compraventa de este tipo de bienes (no es una «inmobiliaria») y, además, pierde el derecho a obtener los posibles intereses de demora en caso de impago del préstamo. Además, hay que tener presente que las nuevas normas de contabilidad también obligan a provisionar por los inmuebles adquiridos como consecuencia de una dación en pago.

Si finalmente ambas partes acuerdan ejecutar la dación en pago, será necesario el otorgamiento de la correspondiente escritura notarial, que será asimismo inscrita en el Registro de la Propiedad.

La Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), cuyo máximo exponente es Ada Colau, está protagonizando una intensa campaña para denunciar el "drama social" -e incluso "genocidio"- que provocan los desahucios en España, hasta el punto de liderar el movimiento de acoso a políticos del PP para imponer su propuesta legislativa. Y todo ello, empleando como principal argumento el elevado número de ejecuciones hipotecarias que se han producido desde el inicio de la crisis.

El Banco de España (BdE) ha publicado la primera estadística oficial sobre ejecuciones hipotecarias en España, pero limitada tan sólo a personas físicas y a vivienda habitual, intentando matizar los datos que maneja la PAH. El siguiente cuadro resume las principales conclusiones del informe

Tabla 2.9. Estadística oficial de ejecuciones hipotecarias

Datos relativos a 2012

	Vivienda habitual	Otras viviendas	Total viviendas
1. Nº de hipotecas a hogares para adquisición de vivienda a 31.12.2012*	6.140.645	629.438	6.770.083
2. Entregas de vivienda	32.490	6.677	39.167
2.1 Entregas voluntarias	18.325	2.647	20.972
De las que: daciones en pago	14.110	1.716	15.826
2.2 Entregas judiciales	14.165	4.030	18.195
2.2.1 Entregas judiciales con vivienda vacía	11.760	3.467	15.227
2.2.2 Entregas judiciales con vivienda ocupada**	2.405	563	2.968

*Hipotecas registradas en las entidades de la muestra.

**En las entregas judiciales de viviendas ocupadas se requirió la intervención de la fuerza pública en 355 casos en viviendas habituales y en 109 casos en otras viviendas. Fuente: BdE

1. El número total de hipotecas a hogares para adquisición de vivienda habitual asciende a 6,1 millones a cierre de 2012.
2. El número de viviendas habituales entregadas como resultado del impago de hipoteca se situó en 32.490 en 2012 (0,53% de las hipotecas totales).
3. Sin embargo, dentro de las entregas de primera vivienda hay que diferenciar entre las voluntarias (tras llegar a un acuerdo entidad financiera e hipotecado) y las forzosas (por vía judicial).
 - Las entregas voluntarias se situaron en 18.325 (56%), y de éstas 14.110 implicaron dación en pago (43% del total), es decir, la entrega de la propiedad conllevó la extinción total de la deuda.
 - Desahucios de primera vivienda (lanzamientos forzosos): las entregas de inmuebles para cuya posesión fue necesario acudir a la vía judicial ascendió a 14.165 el pasado año (44%).
 - Además, en estos casos de desahucio por vía judicial, 11.760 pisos estaban vacíos en el momento de la posesión y tan sólo 2.405 seguían ocupados.

Así pues, la estadística del BdE nos muestra las siguientes conclusiones:

1. Se han producido 14.165 desalojos forzosos (vía judicial) de primera vivienda en 2012, una cifra muy en línea con los 15.000 casos hasta 2011 que reveló la banca y los cerca de 25.000 desde 2008 que estima el Poder Judicial.

2. Los datos también muestran que la entrega de vivienda habitual por impago tan sólo afectó al 0,53% de las hipotecas, el informe pone de manifiesto que en la mayoría de los impagos (56%), entidad y deudor llegaron a un acuerdo. Y en estos casos, el 77% de las entregas voluntarias pactadas por las partes incluyó la dación en pago, de modo que el traspaso de la vivienda saldó toda la deuda.

3. Hay que destacar que dentro de los desahucios judiciales (los 14.165 de los que hablábamos) sólo 2.405 desalojos se produjeron con la vivienda ocupada (estos son realmente los casos que la mayoría de la población entiende que se produce un desahucio en sentido estricto y de los que los medios se hacen eco). Esto supone el 7% de las entregas y el 0,04% del volumen total de hipotecas.

2.5. NOVACIÓN Y SUBROGACIÓN: ACTOS PROVOCADOS POR LA COMPETENCIA EN EL MERCADO HIPOTECARIO

Los importantes cambios que han tenido lugar en el mercado crediticio durante los últimos años, con un descenso notable de los tipos de interés, han propiciado que personas que tenían contratado un préstamo hipotecario puedan encontrarse con que el interés que están pagando es muy superior al que en este momento existe en el mercado. En este caso existe la posibilidad de negociar una bajada de interés con la entidad financiera (novación), o de trasladarlo a otra entidad que ofrezca unas condiciones mejores (subrogación)²¹.

La **novación** se produce cuando se renegocian las condiciones de una hipoteca sin cambiar la entidad. Sólo se puede modificar el tipo de interés y el plazo.

Por otra parte la **subrogación** se produce cuando un nuevo acreedor ocupa el lugar del antiguo.

Los aspectos más relevantes del procedimiento establecido son los siguientes:

En primer lugar es necesario que el prestatario llegue a un acuerdo con una entidad financiera que acepte subrogarse en el préstamo hipotecario del que ahora es acreedora otra entidad financiera. Esto es, debe haber una entidad financiera que acepte asumir el préstamo hipotecario en mejores condiciones para el prestatario que la entidad actualmente titular del mismo. Cuando sobre la finca exista más de un préstamo o crédito hipotecario a favor de la misma entidad de crédito acreedora, la entidad financiera deberá subrogarse en todos ellos.

²¹ Ley 2/1994 de 30 de marzo sobre subrogación y préstamos hipotecarios

La entidad con la que se ha negociado la subrogación deberá realizar una oferta vinculante (en firme) y remitirla, por conducto notarial, a la actual entidad titular del préstamo hipotecario, indicando las principales condiciones ofrecidas (plazo, tipo de interés, etc.).

Recibida la oferta vinculante por la entidad titular del préstamo hipotecario, ésta dispondrá de un plazo de 7 días naturales para, también a través del mismo conducto notarial, emitir un certificado en el que detalle los importes pendientes de adeudo por el cliente hipotecado.

Asimismo, la entidad acreedora actual dispondrá de un plazo de 15 días para igualar la oferta realizada por la entidad que desea subrogarse en el préstamo. En caso de que, vía conducto notarial, se comunique la voluntad de igualar la oferta («enervación»), el préstamo hipotecario no cambiará de entidad pero le serán de aplicación las nuevas condiciones (las que se recogían en la oferta vinculante). No obstante lo anterior, si transcurrido dicho plazo de 15 días no se produce la enervación, la entidad que ha realizado la nueva oferta (oferta vinculante) podrá realizar la subrogación. Para que dicha subrogación surta efecto bastará que dicha entidad declare en la escritura de subrogación haber pagado a la anterior entidad titular del préstamo hipotecario el capital, comisiones e intereses pendientes de pago por el cliente. La escritura pública que documente esta subrogación deberá incorporar el resguardo de haberse procedido al mencionado pago. En todo caso, es necesario precisar que en la escritura de subrogación sólo podrá pactarse la modificación del tipo de interés, ordinario o de demora, inicialmente pactado o vigente, así como la alteración del plazo, o ambas condiciones. La subrogación podrá tener lugar aun en el caso de que la entidad anteriormente titular del préstamo no haya emitido el correspondiente certificado de importes pendientes de pago en relación con la hipoteca del particular afectado. En tal supuesto, la entidad subrogada podrá realizar el cálculo bajo su responsabilidad, asumiendo las consecuencias de posibles errores que pudieran derivarse, errores que no podrán repercutirse al cliente. Una vez efectuada ante notario la subrogación, éste se lo comunicará a la entidad anteriormente titular del préstamo hipotecario, la cual dispondrá de 8 días naturales para alegar la existencia de algún error. No obstante lo anterior, las diferencias o errores que puedan darse entre ambas entidades bancarias no podrán perjudicar al cliente y, en ningún caso, dejarán sin efecto la subrogación. La subrogación hipotecaria tiene su propio régimen de compensación por amortización anticipada, donde se distinguen distintos supuestos:

Cuadro 2.25. Comisiones por subrogación		
	PLAZO	TIPO COMISIÓN
Préstamos hipotecarios a interés variable	Concertados tras la entrada en vigor de la ley 2/1994 y antes del 26/04/2003 ²²	1,00%
	Entre el 26/04/2003 y el 9/12/2007 ²³	0,50%
	A partir del 9/12/2007	.-No puede cobrarse comisión por amortización anticipada o parcial. .-Compensación desistimiento: 0,50%, si la amortización se produce dentro de los 5 primeros años, y 0,25%, si la amortización se produce en un momento posterior. .- Compensación por riesgo de tipo de interés: Sólo se aplica a los préstamos y créditos con riesgo de tipo de interés, es decir, fijos y mixtos, cuyo tipo de interés se encuentre, en el momento de la cancelación o subrogación, por encima del de mercado.

Fuente: Elaboración propia

3.- ESTUDIO ECONÓMICO

3.1. LAS HIPOTECAS “SUBPRIMES”

En el sistema financiero estadounidense, las hipotecas se clasifican en función de las garantías con las que cuentan o la calidad crediticia de las mismas. Esquemáticamente, se distinguen los siguientes tipos de hipotecas:

- Hipotecas garantizadas, que cuentan con la garantía del Estado, por lo que se consideran de la máxima calidad crediticia.
- Hipotecas convencionales, aquellas que no están garantizadas por las agencias gubernamentales, por tanto, su calidad crediticia depende de las garantías aportadas y las características de los préstamos y de las viviendas hipotecadas.
- Hipotecas prime o de elevada calidad, de las que, a su vez, se distinguen dos tipos:

²² Real Decreto Ley 2/2003, de 25 de abril, de medidas de reforma económica.

²³ Ley 41/2007, de reforma del mercado hipotecario

- Hipotecas Prime Conforming.
- Hipotecas Prime Jumbo.
- Hipotecas “no prime”, o de baja calidad crediticia. Se distinguen a su vez dos tipos:
 - Hipotecas “Alt-A”, también conocidas como “near prime” (casi prime).
 - Hipotecas Subprime son aquellas concedidas a clientes con un perfil de riesgo elevado.

Las hipotecas subprime son aquellas concedidas a clientes con un perfil de riesgo elevado, en las que confluyen varias características:

- Los prestatarios cuentan con un historial crediticio escaso o inexistente o con incidentes de impagos anteriores.
- LTV (Loan to Value –es la relación entre el importe del préstamo y el valor de tasación del inmueble–) elevado, superior al 85%. A menor valor del ratio LTV mayor es la protección de la entidad financiera frente a posibles impagos del préstamo.
- Baja capacidad de pago de los prestatarios, medida por el importe de la cuota a pagar sobre los ingresos periódicos documentados.
- Inexistencia de avales o garantías adicionales a la propia garantía hipotecaria de la vivienda.
- Concesión de préstamos basado en el sistema de «autocertificación» (*Self-certification*, en inglés), mediante el cual las entidades de crédito no comprueban la veracidad de los ingresos y demás cuestiones que declaran los solicitantes de los préstamos hipotecarios.

Las hipotecas subprime son aquellas que bien por las características personales de los solicitantes o bien por las características de documentación o importe de los préstamos son calificadas previamente como de alto riesgo.

Las hipotecas subprime pasaron de ser un escaso 4,5 % del total de hipotecas generadas anualmente en Estados Unidos durante 1994, a suponer más de un 20 % en 2006, totalizando un importe de 2.980 millones de dólares de préstamos concedidos. El mercado de hipotecas subprime hay que entenderlo como un instrumento de la política de los gobiernos norteamericanos para la promoción del acceso a la vivienda en propiedad por parte de los ciudadanos de escasos ingresos económicos con el peligro que esto conllevaba.

El primer estallido de la crisis financiera internacional quedó reflejado en el mercado de las hipotecas subprime y, a través de los vehículos de inversión ligados a estas hipotecas como los fondos de titulización hipotecaria, (los ABS y los CDO), rápidamente se extendió a una buena parte de la banca de inversión americana y europea, así como a numerosas compañías de seguros, fondos de inversión, fondos de pensiones e, incluso, a algún estado como el de Islandia.

En un primer momento, el problema no era tanto un problema de solvencia para estas entidades, sino un problema de liquidez, que afectaba directamente a la valoración de los activos relacionados directa o indirectamente con la hipotecas subprime y, por contagio, a las demás hipotecas, independientemente de su calidad crediticia, y al resto de activos titulizados. El primer gran banco americano con problemas de liquidez fue Bear Stearn, que fue salvado por su competidor J. P. Morgan. Posteriormente, una larga lista de bancos y compañías de seguros de todo el mundo han necesitado ayuda de otros bancos o directamente de los estados o de las autoridades monetarias.

Un hito especial fue la suspensión de pagos de Lehman Brothers. Este hecho mostró a todo el mundo que la quiebra real del sistema financiero internacional era posible. Fue el pistoletazo para que los gobiernos de los principales países desarrollados y emergentes tomaran medidas coordinadas para salvar el sistema financiero. Ingentes cantidades de dinero han sido inyectadas al sistema por los bancos centrales de todos los países, planes multimillonarios han sido aprobados por los gobiernos para prestar, avalar o directamente participar en el capital de los bancos. En la práctica, se ha producido una nacionalización parcial de buena parte de la banca internacional, tanto en Estados Unidos como en Europa.

El colapso del mercado interbancario pronto se ha trasladado a restricciones en la concesión de créditos a las familias y a las empresas. El primer efecto de la crisis sobre la economía “real” ha sido la explosión de la burbuja inmobiliaria, que no podía mantenerse sin el recurso a la financiación fácil y barata. Desde ahí, la crisis financiera se ha extendido a toda la economía, generando cifras de paro desconocidas en las últimas décadas, sólo comparables con las de la Gran Depresión de los años 30.

3.2. LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN EL ENTORNO ECONÓMICO ACTUAL

Los datos de la empresa de tasación de bienes raíces TINSA, generadora del Índice del Mercado Inmobiliario Español IMIE, nos muestra una gráfica del precio de la vivienda

en España, en el período 2001-2012, de la que resulta una bajada de precios a partir del año 2007.

Desde el año 2007 el precio de la vivienda ha descendido un total de 34 por ciento.

La entrada en el euro hizo posible la generación del crédito que nos llevó a la burbuja inmobiliaria que al estallar de forma incontrolada ha provocado un derrumbe en los precios.

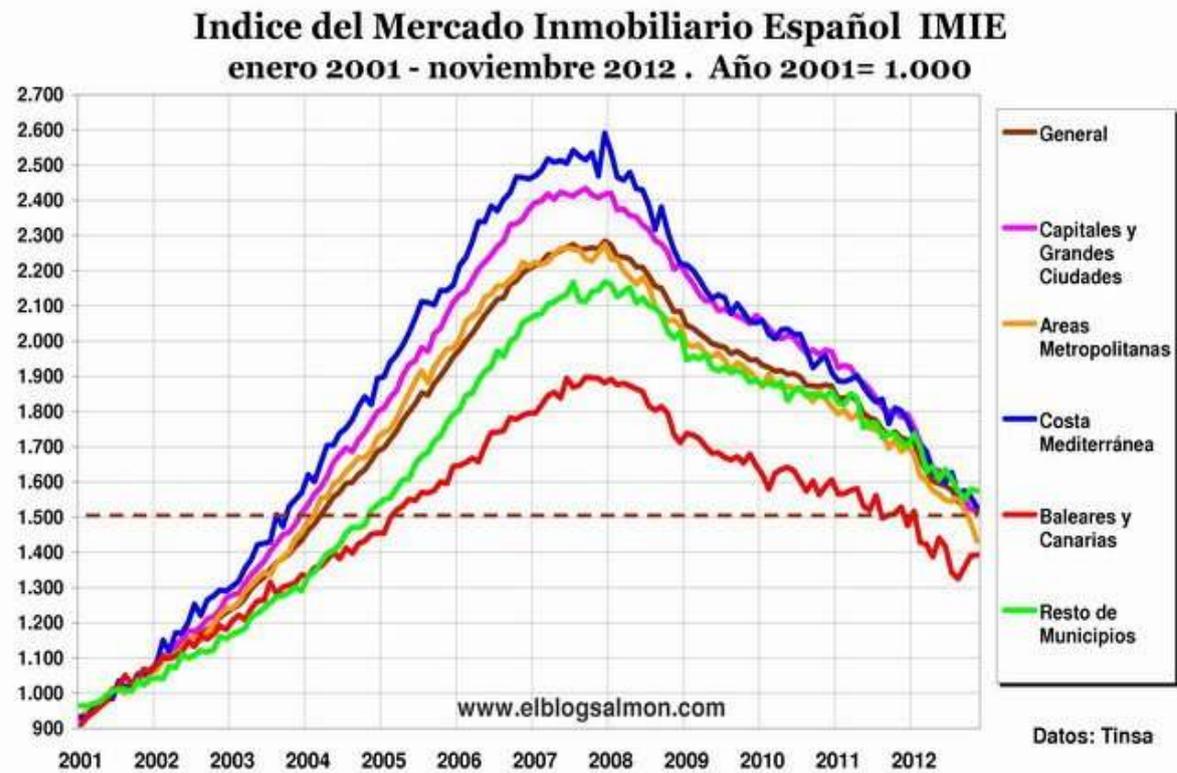


Gráfico 3.1. **Índice del Mercado Inmobiliario.** Fuente: TINSA

El gráfico nos induce a determinar que la tendencia seguirá a la baja por la caída de la demanda y del alto desempleo que induce a postergar la compra de vivienda. A modo comparativo entre enero de 2001 y diciembre de 2007 el valor de la vivienda se incrementó en 150 por ciento y a razón de un 15 por ciento anual, como se muestra en la siguiente gráfica. La consecuencia es que los precios de la vivienda retroceden a niveles del 2004, pero sin llegar al equilibrio de mercado.

En ese momento de euforia ni el Banco Central Europeo ni el Banco de España fueron capaces de detectar la anomalía que sufría el mercado en los precios de la vivienda. Pese a ser claramente inflacionarios, y a que el mandato central de estos bancos es detectar las “inflaciones” de precios, nada hicieron para pinchar a tiempo la burbuja.

Vamos a representar de forma gráfica que los precios de la vivienda se incrementaron en un 15 por ciento anual en el período del boom, mientras los bancos centrales señalaban que la inflación estaba en el 2 o 3 por ciento.



Gráfico 3.2. Variación anual del precio de la vivienda en España 2001/12.

Fuente: TINSA

El desarrollo del índice IMIE es espectacular en este sentido porque permite demostrar la ineficacia de los bancos centrales y el absurdo de su meta de inflación cuando en realidad no han sido capaces de detectarla, y más aún: el error de su incompetencia arrastró a varios países europeos a una de las recesiones y crisis más fuertes de la historia.

La demanda y los precios de la vivienda dependen sustancialmente de las condiciones de financiación externa: tipo de interés, plazo del préstamo para la adquisición, relación préstamo/valor y disponibilidad a prestar por parte de las entidades de crédito. En general, las condiciones de los mercados de capitales ejercen una influencia evidente sobre la situación del mercado de la vivienda.

Los episodios de auge inmobiliario en España han estado acompañados de fuertes expansiones del crédito hipotecario a promotor y a comprador de vivienda. El fin de dichas etapas de expansión ha coincidido con cambios de signo en la política monetaria,

materializados en elevaciones de los tipos de interés o en frenos al crecimiento de los préstamos (racionamiento del crédito)".

Ésta es evolución de los tipos de interés (Euribor) desde el año 1999 a principios de 2013:



Gráfico 3.3. **Evolución del Euríbor.** Fuente: Bloomberg

Como se observa hay cierto paralelismo en las tendencias, a menor tasa de interés mayor valor de la vivienda, aunque éste se rompe en el fin de ciclo. Y es que la percepción de riesgo que nos marcan las bajas tasas de interés afectan al valor de los activos, siempre que los mercados funcionen eficientemente (lo que no ocurre al día de hoy, no hay crédito aunque sean bajos los tipos).

El capital prestado para la adquisición de viviendas cayó en 2012 un 38%, a 1.783 millones de euros, el dato más bajo desde 2003, en medio de la fuerte crisis económica que vive el país tras el pinchazo de la burbuja inmobiliario, según datos del INE.

Al contexto económico de debilidad se ha sumado las condiciones crediticias más restrictivas y esto desalienta la solicitud de hipotecas.

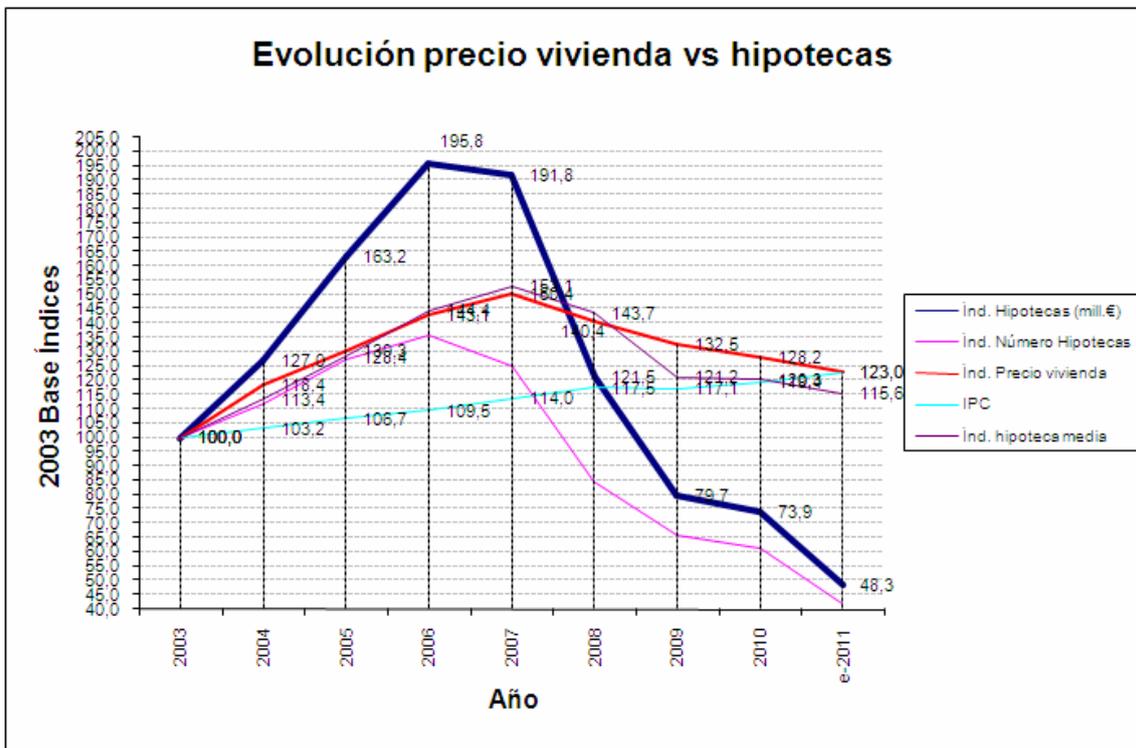
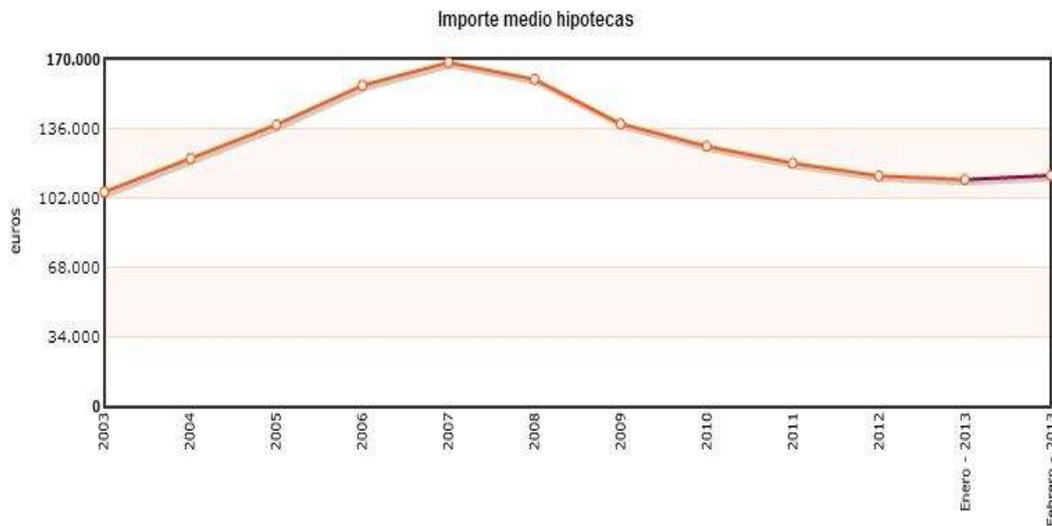


Gráfico 3.4. Evolución precio Vivienda. Fuente: INE

El gráfico explica, entre otros extremos, la evolución de las hipotecas constituidas en número y en importe (en base a datos del INE) y precios de vivienda. En el año de 2006 se alcanzó el máximo nivel de concesión de hipotecas en número e importe, mientras los precios de la vivienda siguieron subiendo hasta diciembre de 2007 (Valor nominal medio en euros/m2 fue según Sociedad de Tasación de 2.905€/m2). De 2.006 a 2.007 el valor de la hipoteca media seguía creciendo, aunque el número de hipotecas e importe descendían, parece como si el mercado se estuviese desprendiendo de sus mejores activos. Cuando esto ocurre en un valor cotizado de la Bolsa decimos que predomina la tendencia descendente, que estamos ante una señal de venta y que las manos fuertes parece que están colocando sus últimas piezas en el mercado.



Gráfico 3.5. Número de hipotecas constituidas. Fuente : INE



Fuente: INE

Gráfico 3.6. Importe medio hipotecas. Fuente: INE

Las señales de fin de ciclo nos llegaban con una antelación de un año desde Estados Unidos, donde ya en 2007 se producían subidas de tipos de interés de referencia. La quiebra de Lehman Brothers el 14 de septiembre de 2008 fue la puntilla y aviso final de "fin de ciclo", aunque los poderes oficiales negaban continuamente la evidencia ¿querían ocultar la verdad a sus ciudadanos? Recordamos que se encontraba finalizando la 1ª Legislatura de Zapatero y se aproximaban nuevas elecciones generales.

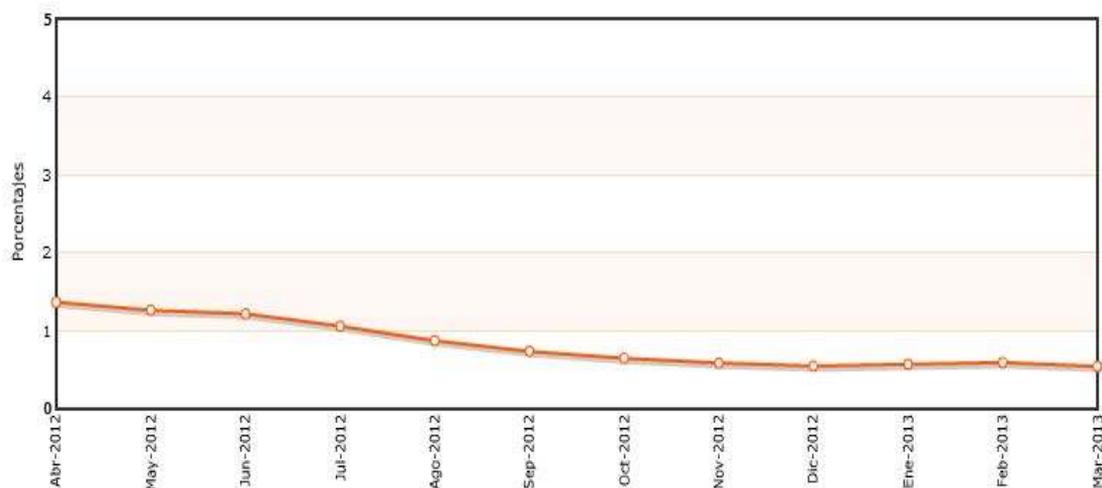
Si observamos el gráfico con base en 2003, los valores máximos de la vivienda se alcanzan en 2006 y 2007 al igual que las hipotecas en importe constituidas.

Acceder a una hipoteca no sólo es cada vez más complicado, también es mucho más caro. De hecho, la fuerte caída que han experimentado los precios de la vivienda en los dos últimos años se ha visto neutralizada por el encarecimiento de los préstamos hipotecarios.

Tabla 3.1. Media Anual del Euribor									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Enero	2,312	2,833	4,064	4,498	2,622	1,232	1,550	1,837	0,575
Febrero	2,310	2,910	4,094	4,349	2,135	1,225	1,714	1,678	0,594
Marzo	2,335	3,100	4,106	4,590	1,909	1,215	1,924	1,499	0,545
Abril	2,265	3,221	4,253	4,820	1,771	1,225	2,086	1,368	0,528
Mayo	2,286	3,308	4,373	4,994	1,644	1,249	2,147	1,266	0,484
Junio	2,103	3,401	4,505	5,361	1,610	1,281	2,144	1,219	
Julio	2,168	3,538	4,564	5,393	1,412	1,373	2,183	1,061	
Agosto	2,223	3,615	4,666	5,323	1,334	1,421	2,097	0,877	
Septiembre	2,219	3,715	4,725	5,384	1,261	1,420	2,067	0,740	
Octubre	2,414	3,799	4,647	5,248	1,243	1,495	2,110	0,650	
Noviembre	2,684	3,864	4,607	4,350	1,231	1,541	2,044	0,588	
Diciembre	2,783	3,921	4,793	3,452	1,242	1,526	2,004	0,549	

Fuente: INE

Evolución del Euribor



Fuente: Banco de España

Gráfico 3.7. Evolución del Euribor Abr.2012-Mar.2013. Fuente: BdE

Con el Euribor en mínimos y las crecientes dificultades de la banca para financiarse en los mercados internacionales, se ha producido un fuerte incremento de los diferenciales que las entidades aplican a sus hipotecas, encareciendo, en consecuencia, los préstamos destinados a la compra de una vivienda.

En diciembre de 2012, el tipo de interés medio que las entidades aplicaron a las hipotecas sobre vivienda se situó en el 4,45%, según datos del INE. El Euribor despidió

ese mismo mes en el 0,549%. Una simple resta permite conocer que el diferencial medio aplicado se situó en 3,9 puntos porcentuales. Apenas un año antes, con el Euribor en el 2,004% y el interés medio de las hipotecas en el 4,35%, el margen se situaba en 2,346 puntos porcentuales. Estos porcentajes se traducen en un incremento del 66% en los diferenciales frente a la caída del 72% experimentada por el Euribor durante el mismo periodo –diciembre de 2011 y diciembre de 2012-.

Este encarecimiento anula la caída del Euribor, pero también el descenso de los precios de la vivienda. Una situación que no es nueva. A comienzos de 2011, las sociedades de tasación aseguraron que, por primera vez desde el inicio de la crisis, la subida de los intereses había dejado sin efectos las bajadas de precios de la vivienda.



Gráfico 3.8. Coste Hipotecario. Fuente: Bankimia

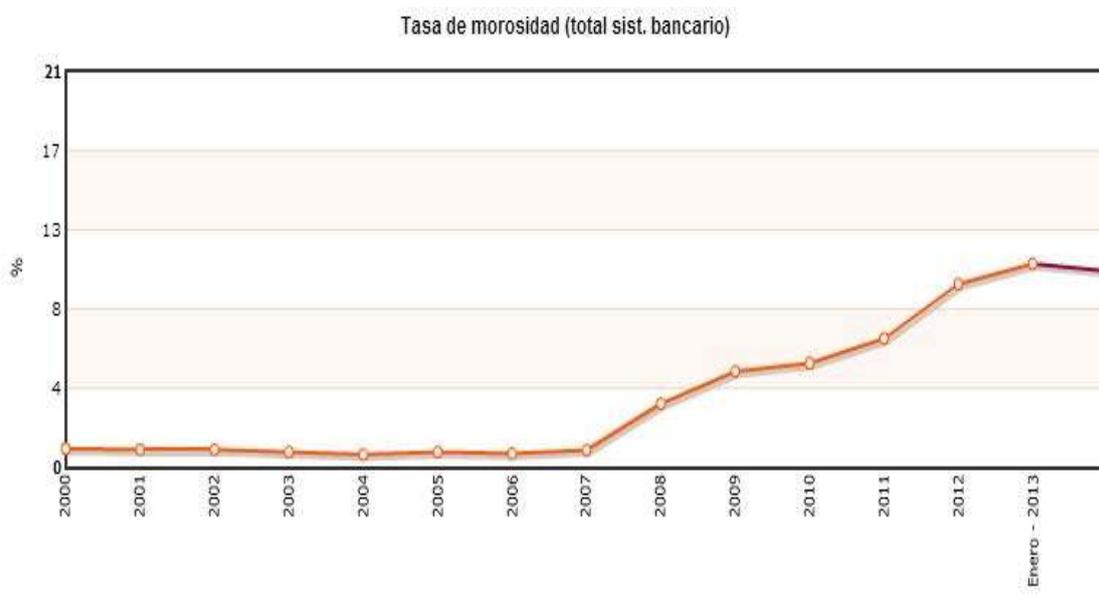
Los diferenciales se han disparado en los dos últimos años a medida que los precios de la vivienda caían y el Euribor tocaba mínimos históricos. En el pasado han quedado las hipotecas a Euribor +0,5% o + 0,35%. Ahora, el margen medio se sitúa por encima del 2%. Los diferenciales son muy elevados.

En dos años podemos encontrarnos con hipotecados que van a pasar de pagar intereses del 3% al 5% o el 6%, lo cual podía implicar un incremento en la tasa de morosidad del sistema bancario que ya de por sí se va acentuando desde el año 2007 en adelante, como así resulta del gráfico siguiente.

El euríbor baja pero los préstamos hipotecarios suben. El índice de referencia en diciembre de 2012 se situó en el 0,550%, por debajo del 0,75% que marca el precio del

dinero de la eurozona. Sin embargo, y a pesar de captar recursos al mínimo histórico, la banca está subiendo los tipos de interés de sus préstamos hipotecarios. Y es que la dificultad para acceder al crédito y la guerra de depósitos, fruto de las necesidades de liquidez, han provocado que las entidades financieras eleven los intereses con el fin de obtener beneficio en el negocio bancario.

Quedan ya muy lejos las hipotecas con diferenciales por debajo del 0,5% e, incluso, han desaparecido la mayoría de las ofertas al 1% sobre euríbor que algunas entidades comercializaban hace un año. En el momento actual, tanto las entidades tradicionales como los bancos por internet han optado por encarecer los préstamos hipotecarios.



Fuente: Banco de España

Gráfico 3.9. **Tasa de morosidad.** Fuente: BdE

No conviene olvidar que la media histórica del Euríbor de los últimos doce años se encuentra en el 2,9%, aunque la media mensual más alta se registró en julio de 2008 en el 5,393%. La cuenta es sencilla. Con un diferencial actualmente en torno a 2,5 puntos porcentuales, el tipo de interés podría irse por encima del 5% cuando comiencen a atisbarse los primeros síntomas de recuperación económica en Europa y, por tanto, cuando vuelvan a subir los tipos de interés, pero nada descarta que pudieran situarse por encima, incluso, del 8%. Hay que recordar que la vida media de una hipoteca se sitúa en torno a los 20 años y en este periodo pueden producirse.

No quedan diferenciales por debajo del 2%. Algunas entidades financieras han comenzado a mover ficha. Enero arrancó con subidas en los diferenciales de las hipotecas más atractivas del mercado. Barclays, ING Direct o Uno-e, las entidades con las ofertas más competitivas del mercado, subieron los suyos.

De hecho, Barclays, que en enero ofrecía Euribor +1,80% ha encarecido su producto hasta el 2,8%, . De hecho, toda la oferta hipotecaria se encuentra por encima del 2%, llegando incluso el 4% en algunas entidades. A corto plazo no se prevén grandes cambios. El Euribor sigue muy bajo y para obtener rentabilidad los bancos tienen que mantener diferenciales elevados. Mientras no se consolide el proceso de concentración bancaria y se acabe el traspaso de activos al Sareb, la situación no variará demasiado.

Mejores Hipotecas del 2013.

Cuadro 3.1. Mejores hipotecas de 2013			
Entidad	Referencia	Plazo	Características
Barclays. Hipoteca bonificada	Euribor 1 año+2,42%	35 años	-Hasta el 80%. Comisión apertura 1% mínimo 750 euros. Con fidelización el interés llega hasta el 1,80%.
Activobank. Hipoteca Activa Plus	Euribor 1 año+2,50%	40 años	Hasta el 80%. comisiones 0. Suelo 3%. Con vinculación hasta el 2,25%.
ING Direct. Hipoteca Naranja	Euribor + 2,69%	40 años	Hasta el 80%. Comisiones 0
Uno-e. Hipoteca Uno-e	Euribor+3%.	35 años	Hasta el 80%, con fidelización hasta euribor +2,70%. Sin suelo. comisión 0
Caja España- Duero. Hipoteca Net Futuro	4% (12 meses) resto euribor+3,95%	40 años	Hasta el 80%, 0 comisiones, con fidelización hasta el 3,30%
Banco Sabadell - Herrero. Hipoteca Bonificada	4,85%(12 meses) resto euribor+4,05	40 años	Hasta el 80%, Comisión apertura 1% mínimo 750 euros. Con fidelización hasta 3,30%

LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN EL SISTEMA FINANCIERO ESPAÑOL

Caja España- Duero. Hipoteca Net Fidelis	3,50% (12 meses) resto euribor+3,95	40 años	Hasta el 80%. Comisión apertura 0,50%.
Deutsche-bank.	euribor + 2,35	30 años	Hasta el 80%. Comisión apertura 600 euros. Fidelización hasta 1,95%.
Bankinter	Interés Nominal Anual Fijo 12 primeros meses, Euribor +0.35%	35 años	Hasta el 80%. Comisión de apertura 0.3% y comisión de cancelación 0%.
Ibanesto. Hipoteca Azul	Euribor +2.64% (3.23% TAE)	30 años	Sin comisiones. Domiciliar las nóminas de los titulares, dos recibos y contratar un seguro Multirriesgo del Hogar y de Vida .
Openbank. Hipoteca Open	Euribor +2.50% (3.09% TAE) Nominal 3.05% o Euribor + 3.00% (3,61% TAE). Nominal 3,55%.	Mínimo 1 año y máximo 30	Comisiones: de apertura del 1.00% sobre el importe del préstamo Importe mínimo: 50000€.

Fuente: Elaboración propia

Cada vez son más las ventas de viviendas que se cierran sin necesidad de que se firme una hipoteca, o lo que es lo mismo, que se pagan con dinero en efectivo. Lo llevan constatando desde hace más de un año los agentes inmobiliarios y ahora lo confirman las estadísticas oficiales. Así, durante 2012 se vendieron en España casi 320.000 viviendas, mientras que apenas se firmaron 275.000 hipotecas, según las estadísticas del INE.

Cada vez se compran más casas al contado dado que, tras la bajada de precios, muchos inversores vuelven a considerar el ladrillo como una oportunidad de inversión.

El dato más sorprendente de la estadística de hipotecas firmadas en 2012 es que estas se sitúan por debajo del número de operaciones de compraventa. Detrás de esta situación

confluyen dos factores. Por un lado, el fuerte descenso de precios experimentado por las viviendas en los dos últimos años y, por otro, el fuerte encarecimiento que ha experimentado la financiación para la compra de una vivienda, con diferenciales que se sitúan de media en torno al 2,5%. Tal y como puede apreciarse en el gráfico:

Evolución venta de viviendas vs concesión de hipotecas (2007-2012)
Fuente: Ine

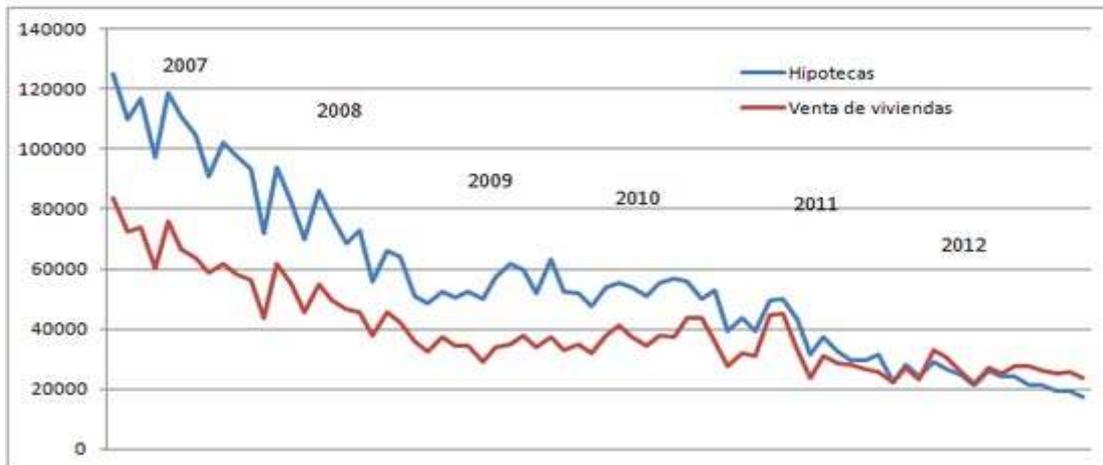


Gráfico 3.10. Evolución viviendas vs hipotecas. Fuente: INE

La tendencia de precios sigue siendo a la baja, mientras que la financiación seguirá encareciéndose, de ahí que la venta de pisos en efectivo seguirá produciéndose.

El tipo medio de las hipotecas no ha parado de subir en los últimos años. Por ejemplo, en marzo de 2010, el interés de los nuevos créditos rondaba el 3,9%, lo que suponía un diferencial de 1,7 puntos sobre el euríbor de entonces (1,21%). Es decir, en los últimos tres años, el margen de la banca se ha duplicado.

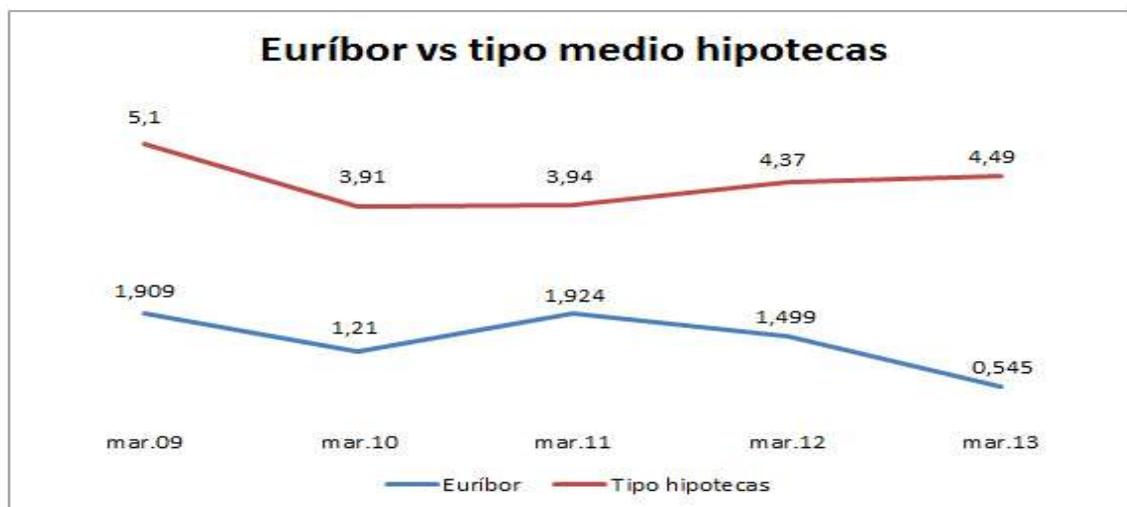
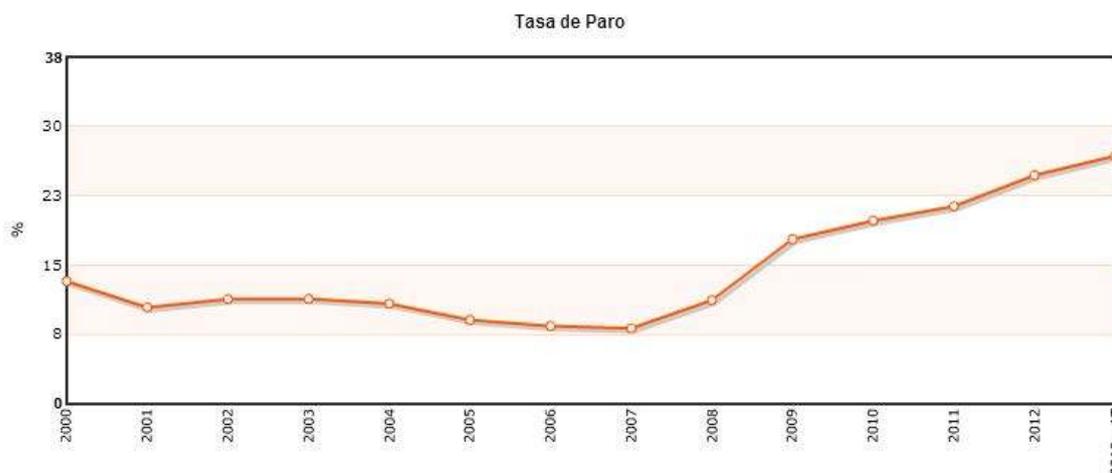


Gráfico 3.11. Evolución del Euríbor vs tipo medio hipotecas. Fuente: INE

El miedo a un posible corralito ha provocado que muchas personas piensen que es más seguro comprar un piso y pagarlo al contado que tenerlo en banco.

En un entorno de crisis como el actual, de fuerte aumento del desempleo y de ajustes, el dinero sólo puede proceder de herencias, jubilaciones o simplemente, de los ahorros de toda una vida.

El elevado número de desempleados en España, en Abril/2013 es de 4.989.193, según el Servicio público de empleo, lo que dificulta el acceso a la concesión de hipotecas. A continuación se consigna gráfico de la evolución del mismo en el período 2000 al primer trimestre de 2013.



Fuente: INE

Gráfico 3.12. **Tasa de Paro.** Fuente: INE

4.-PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN LA PRÁCTICA

4.1.-PRÉSTAMO HIPOTECARIO: MODELO TIPO

En base a la información obtenida en las siguientes entidades financieras: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco de Santander, S.A., Banco Popular S.A., Banco Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A, Caixa Banc, S.A., y Bankia, S.A., lo que representarían un porcentaje del 75% de los préstamos formalizados en nuestra provincia según datos obtenidos en los Registros de la Propiedad de la provincia León, se procede a desarrollar el siguiente modelo.

Cuadro 4.1. Préstamo Hipotecario: Modelo Tipo

I - CLAÚSULAS FINANCIERAS

1ª.- **Capital del préstamo:** El prestatario reconoce haber recibido del BANCO, un préstamo de 75.000 € de capital, obligándose a devolverlo y a satisfacer intereses.

2ª.- **Duración. Vencimientos. Reembolso anticipado:**

2.1. Duración: El préstamo se ha pactado por un plazo de máximo de 360 meses, contados a partir del día 28 de febrero de 2.103.

2.2. Vencimientos

2.2.1. Vencimientos en período de amortización: El día equivalente al anteriormente señalado como inicio del cómputo del plazo de cada uno de los meses vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital.

2.2.2. Amortización con sistema francés: El préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en 240 cuotas mensuales, equivalente a 20 años calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización.

Las cuotas mensuales conforme al plazo fijado y mientras el "tipo de interés vigente" sea el pactado para el "período de interés fijo", serán de 381,16 €. La fecha de pago de la primera cuota será el día 31 de marzo de 2013, y el pago de la última cuota se realizará el día 28 de febrero de 2033.

2.3. Amortización anticipada. Condiciones generales. Compensación por desistimiento por amortización anticipada subrogatoria y no subrogatoria.

La parte prestataria tendrá la facultad de amortizar anticipadamente la totalidad o parte del capital del préstamo.

En la fecha de pago, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por desistimiento total y parcial equivalente:

- a) al 0,50 por 100 del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, o
- b) al 0,25 por 100 del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado anteriormente.

2.4. Compensación por riesgo de tipo de interés: En los supuestos de amortización o cancelación subrogatoria o no subrogatoria del préstamo, total o parcial, que se produzcan dentro de un período de interés que comprenda una duración superior a 12 meses, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por riesgo de tipo de interés equivalente al 5,00% del capital pendiente en el momento de la cancelación, siempre que dicha cancelación genere una pérdida de capital para el Banco. En todo caso, la compensación no podrá exceder del importe de la pérdida generada.

3ª.- **Intereses ordinarios. Periodos de interés**

3.1. Períodos de interés: Para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del préstamo se entiende dividida en "períodos de interés". El "período de interés inicial", coincidente con los 12 primeros meses de la duración del préstamo, y los sucesivos "períodos de interés variable", cada uno de los cuales comprenderá 12 meses.

3.2. Tipo nominal: Durante el "período de interés fijo" el "tipo de interés vigente"

será el 2,0490% nominal anual.

3.3. Tasa Anual Equivalente (T.A.E. Variable): La TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia permanecen constantes durante toda la vida de la operación, en el último nivel conocido en el momento de celebración del contrato: por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés.

La tae aplicable al préstamo es de 2,0907% con nómina, y de 3,4545% sin nómina.

3ºbis. - Tipo de interés variable. Índice de referencia

3 bis.1. "Períodos de interés variable": Reglas e índices de referencia:

Los índices que a continuación se expresan están establecidos con carácter oficial en la Norma Decimocuarta de la Circular 5/12 del Banco de España, y se definen en el Anexo VIII de la misma a la que se remiten las partes.

1.-Índice de referencia principal: "referencia interbancaria a un año". ("euribor").

Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en 1,50 puntos porcentuales con nómina, o adicionando en 3,00 puntos porcentuales sin nómina.

2. Índice de referencia sustitutivo: índice "mercado secundario de la deuda pública". ("Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años").

Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor del último índice adicionado en 1,50 puntos porcentuales con nómina, o adicionado en 3,00 puntos porcentuales sin nómina.

3 bis.2. Modificaciones del "tipo de interés vigente": Al iniciarse cada período de interés, el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores. No obstante, cuando el "tipo de interés vigente" para un período resulte distinto del aplicable en el período anterior, el Banco lo comunicará a la parte prestataria.

3.bis.3. Bonificación de tipo de interés: El Banco manifiesta que el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" que resulte de acuerdo con las reglas y condiciones anteriores será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a los puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual que más adelante se indican.

Grupo A. 1- Nómina. 2- Seguro multirriesgo hogar. Importe de la bonificación: Cuando se mantengan estos dos productos/servicios bancarios con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a 0.20 puntos.

Grupo B. 1- Seguro de vida ó seguro de amortización. 2- Tarjeta de crédito. Importe de la bonificación: Cuando se mantenga uno de los seguros antedichos y se utilice la Tarjeta de Crédito, además de mantener los dos productos/servicios bancarios del "Grupo A", el "tipo de interés vigente" aplicable en cada "período de interés" será objeto de una bonificación de tipo

de interés equivalente a 0.25 puntos.

Grupo C. 1.- Plan de pensiones o de previsión individuales. Importe de la bonificación: Cuando se mantenga un Plan con los requisitos expresados, además de los cuatro productos/servicios bancarios del “Grupo A” y del “Grupo B”, con los requisitos expresados, el “tipo de interés vigente” aplicable en cada “período de interés” será objeto de una bonificación de tipo de interés equivalente a 0.30 puntos.

4ª.- **Comisiones**

4.1. Comisión de apertura: Este préstamo devenga una comisión de apertura del 0,00% sobre el capital total del préstamo.

4.2. Comisión por subrogación: En cualquier transmisión del dominio de la finca, la toma de razón por el Banco del cambio de titular de la finca gravada y, en su caso, de la subrogación, pactada entre transmitente y adquirente, devengará en favor del Banco, al tipo del 2,00% (con un mínimo de 900,00 EUROS).

4.3. Comisión sobre modificación de condiciones por alteración del número de cuotas : En la fecha de inicio de cada “período de interés” en que resulte de aplicación un nuevo plazo por la modificación del número de cuotas restantes, el Banco tendrá derecho a exigir el cobro de la comisión sobre modificación de condiciones del préstamo, por un importe de 60,10 €.

4.4. Comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas: La reclamación por el Banco a la parte prestataria de débitos vencidos e impagados devengará una comisión por gestión de 30,00 € por cada recibo impagado.

5ª.-**Gastos:** Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación y ejecución de este contrato, a excepción de las costas judiciales cuyo pago será de quien determinen los jueces y tribunales en el correspondiente procedimiento, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía hipotecaria, siendo igualmente a su cargo las primas y demás gastos correspondientes al seguro de daños, que la parte prestataria se obliga a tener vigente.

6ª.- **Intereses de demora:** Las obligaciones dinerarias de la parte prestataria, dimanantes de este contrato, vencidas y no satisfechas, devengarán un interés de demora del 20,00% nominal anual.

6ª bis.- **Vencimiento anticipado del préstamo**

6ª BIS.1. **Causas de vencimiento anticipado del préstamo :** No obstante el plazo pactado, el Banco podrá considerar vencido de pleno derecho el préstamo y exigibles todas las obligaciones de pago contraídas por el prestatario, en las siguientes circunstancias:

- a) Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo, sus intereses ordinarios y moratorios.
- b) Impago de impuestos y contribuciones que sean preferentes a la hipoteca constituida.

- c) Cuando resulten cargas preferentes a la hipoteca que aquí se constituye.
- d) No destinar el importe del préstamo a la finalidad establecida.
- e) Cuando se compruebe que han sido falseados cualesquiera datos relativos al prestatario o a los documentos aportados por éste.
- f) Cuando el prestatario no ofrezca al Banco nuevas garantías igualmente seguras, siempre que su valor descienda por debajo de la tasación inicial en más del 20%.
- g) Cuando el prestatario solicitara ser declarado en situación legal de concurso.
- h) Cuando incumpla obligaciones esenciales asumidas por el prestatario en virtud de otros contratos que tenga con el Banco.
- i) Cuando falleciere alguno de los fiadores, a no ser que la parte prestataria ofrezca nuevos que garanticen a satisfacción del Banco las obligaciones derivadas del préstamo.

6. TER. Atención al cliente. Código de buenas prácticas: El BANCO se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

II – CLAÚSULAS NO FINANCIERAS

7ª.-**Forma de pago:** Todos los pagos habrán de verificarse en cuenta del prestatario.

8ª.-**Constitución de hipoteca:** El prestatario constituye hipoteca a favor del BANCO para garantizar:

- a) 75.000 € de capital
- b) del pago de los intereses ordinarios al tipo máximo del 12% anual hasta la cantidad máxima de 9.000 €
- c) pago de los intereses de demora al tipo máximo del 20,00% nominal anual, hasta la cantidad máxima de 27.000 €
- d) del pago de las costas procesales hasta la cantidad máxima del 17% del capital, es decir, 12.750 €;
- e) del pago de los gastos extrajudiciales hasta la cantidad máxima del 3% del capital, es decir, 2.250 €.

En caso de reclamación judicial, el Banco podrá pedir, para sí o para persona que lo represente, la administración y/o la posesión interina de la finca hipotecada.

DESCRIPCION DE LAS FINCA QUE SE HIPOTECA:

FINCA NUMERO VEINTISÉIS.- VIVIENDA tipo E de la planta TERCERA del edificio sito en Guadalajara, calle Ventorrero número 28, 30 y 32, con entrada por el portal B, número 30.

9ª.-**Venta judicial y extrajudicial:** Para su ejecución el Banco, podrá instar los procedimientos judiciales legalmente previstos así como la venta extrajudicial. A este efecto, el deudor designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante al Banco, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados.

10ª.- **Domicilio. Tipo de subasta:** Se fija como domicilio de la parte prestataria a

efectos de requerimientos y notificaciones el de la finca hipotecada. Se establece como precio en que los interesados tasan las fincas y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de 75.939,41 EUROS, de acuerdo con el valor que figura en el certificado de tasación.

11ª.- **Conservación de la garantía:** Mientras no esté totalmente reembolsado el préstamo, la parte prestataria se compromete a cumplir las siguientes obligaciones que ambas partes establecen con el carácter de esenciales:

A) A tener asegurado el inmueble del riesgo de incendios y otros daños durante el presente contrato.

B) A no celebrar, sin consentimiento del Banco, contrato de arrendamiento de vivienda.

Fuente: Elaboración propia

4.2.-PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: CASOS PRÁCTICOS

CASO PRÁCTICO 1:

Dentro de las cláusulas del contrato anterior señalaríamos como abusivas las siguientes.

De la Cláusula 6 BIS.1, el apartado e) sobre falseamiento de datos, por vulnerar los artículos 131 y 133 de la Ley Hipotecaria y el artículo 1129.1 del Código Civil; el apartado g) en cuanto establece el vencimiento anticipado de la deuda por causa de la declaración de concurso del prestatario, en base al artículo 61.3 de la Ley Concursal de 9 de julio de 2.003.

La ficha de información personalizada/oferta vinculante del caso anterior, recogería los siguientes elementos del préstamo: entidad de crédito, prestatario, características del préstamo, importe y moneda, duración, tipo de préstamo (amortización, cuotas...), clase de tipo de interés nominal aplicable, tipos de referencia, importe a reembolsar, T.A.E.(que variará con las revisiones del tipo de interés), periodicidad y número de pagos, importe de cada cuota tributaria, tabla de amortizaciones, vinculaciones y otros costes, amortización anticipada, e información adicional.

Análisis y comentarios de distintos elementos del préstamo hipotecario del modelo propuesto

La cuota hipotecaria. Importe cuota: 381,16 euros. El importe indicado se corresponde con el cada cuota a satisfacer durante el periodo en que es de aplicación el tipo de interés fijo (periodo inicial). Este importe será objeto de modificación finalizado dicho periodo y posteriormente con periodicidad anual en función del tipo de interés que

resulte aplicable conforme a las revisiones de tipo de interés establecido.

Veamos a continuación las cuotas hipotecarias calculadas en diferentes escenarios de evolución del tipo de interés cuando el préstamo aplica un tipo de interés variable o variable limitado.

Ejemplos de cómo el cambio del valor del tipo de referencia afectarán a las cuotas.

Durante los dos últimos años la diferencia entre valor máximo y mínimo del Tipo de Referencia 1 ha sido de 1,6340 puntos porcentuales.

Durante los últimos quince años los valores máximo y mínimo el Tipo de Referencia 1 han sido de 5,3930% el 23-08-2008 y 0,5490% el 03-01-2013, respectivamente. El tipo medio durante dicho periodo ha sido de 2,8400%.

El importe de la cuota que resultaría de aplicar dicho tipos máximo y mínimo, considerando los límites máximo y mínimo del tipo de interés a aplicar, además del redondeo, serían las siguientes.

Cuota de amortización en euros: Máxima 576,67, Mínima 466,04. y Mínima 381,16 euros.

La tabla de amortizaciones. La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagar conforme a la siguiente periodicidad. Duración. 28-02-2013 a 28-02-2033. Periodicidad de los pagos en amortización: mensual; Número de pagos: 240; Importe y moneda del préstamo 75.000 euros; Duración del préstamo: 240 meses; Tipo de interés nominal inicial: 2,0490%.

Tabla 4.1. Cuadro de amortización					
1	2	3	4	5	6
Nº Cuota	Fecha de amortización	Capital amortizado en cada cuota	Intereses a abonar en cada cuota	Importe cuota Hipotecaria	Capital pendiente después de cada cuota hipotecaria
1	28-02-2013	0	64,03	64,03	75.000,00
2	31-03-2013	253,10	128,06	381,16	74.746,09
3	30-04-2013	253,53	127,63	381,16	74.793,37
4	31-05-2013	253,96	127,20	381,16	74.239,41
5	30-06-2013	254,40	126,76	381,16	73.985,01
6	31-07-2013	254,83	126,33	381,16	73.730,18
7	31-08-2013	255,27	125,89	381,16	73.474,91
8	30-09-2013	255,70	125,46	381,16	73.219,21
9	31-10-2013	256,14	125,02	381,16	72.963,07
10	30-11-2013	256,58	124,58	381,16	72.706,49
11	31-12-2013	257,01	124,15	381,16	72.449,48

LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN EL SISTEMA FINANCIERO ESPAÑOL

12	31-01-2014	257,45	123,71	381,16	72.192,03
Subtotal	31-01-2014	2.807,97	1.448,82	4.256,79	72.192,03
13-24	31-01-2015	3.123,94	1.449,98	4.573,92	69.068,09
25-36	31-01-2016	3.188,56	1.385,36	4.573,92	65.879,53
37-48	31-01-2017	3.254,50	1.319,42	4.573,92	62.625,03
49-60	31-01-2018	3.321,83	1.252,09	4.573,92	59.303,20
61-72	31-01-2019	3.390,54	1.183,38	4.573,92	55.912,66
73-84	31-01-2020	3.460,67	1.113,25	4.573,92	52.451,99
85-96	31-01-2021	3.532,23	1.041,36	4.573,92	48.919,76
97-108	31-01-2022	3.605,30	968,62	4.573,92	45.314,16
109-120	31-01-2023	3.679,86	894,06	4.573,92	41.634,60
121-132	31-01-2024	3.755,97	817,95	4.573,92	37.878,63
133-144	31-01-2025	3.833,65	740,27	4.573,92	34.044,98
145-156	31-01-2026	3.912,97	660,95	4.573,92	30.132,01
157-168	31-01-2027	3.993,88	580,04	4.573,92	26.138,13
169-180	31-01-2028	4.076,48	497,44	4.573,92	22.061,65
181-192	31-01-2029	4.160,80	413,12	4.573,92	17.900,85
193-204	31-01-2030	4.246,86	327,06	4.573,92	13.653,99
205-216	31-01-2031	4.334,70	239,22	4.573,92	9.319,29
217-228	31-01-2032	4.424,39	149,53	4.573,92	4.894,90
229-240	31-01-2033	4.515,87	58,05	4.573,92	379,03
Última cuota	28-02-2033	379,03	0,65	379,68	0,00
TOTAL	28-02-2033	75.000,00	16.540,95	91.540,95	0,00

Fuente: Elaboración propia

El importe indicado para cada cuota ha sido calculado considerando el tipo de interés conocido para el periodo inicial; si bien en realidad el importe de cada cuota dependerá de la fecha de formalización del préstamo y de la fecha de amortización del mismo, siendo objeto de modificación finalizado el periodo inicial y posteriormente de forma anual en función del tipo de interés que resulte aplicable conforme las revisiones del tipo de interés establecidas. A partir del primer año de reembolso, los importes indicados en cada columna de la tabla de amortizaciones se corresponderá con el conjunto de las cantidades mensuales de cada mensualidad.

CASO PRÁCTICO 2:

En base a las entidades estudiadas se deduce el siguiente cuadro de comisiones y bonificaciones:

Tabla 4.2. Comisiones bancarias						
COMISIONES	BBVA	B.SANTANDER	B.POPULAR	CEISS	CAIXA BANC	BANKIA
Apertura	0,5%	0,5%	0,75%	1%	1%	1,25%
Compensación desistimiento	0,50%-0,25%	0,50%-0,25%	0,50%-0,25%	0,50%-0,25%	0,50% 0,25%	0,50%-0,25%
Amortización	1%-1,5%	1%-1,25%	1%-1,50%	0,75%-1,5%	1%-1,25%	1%-1,75%
Reclamación cuotas impagadas	30 €	30 €	25 €	30 €	35 €	30 €
Subrogación	2%	2,5 %	2%	1,5%	1,75%	2,5%
TOTAL	4,12% + 30 €	4,49% + 30€	4,37%+ 25 €	4,75% + 30 €	4,75% +35 €	6 % + 30 €

Fuente: Elaboración propia

Las entidades financieras, en función del perfil del cliente, pueden optar por aplicar diferentes comisiones entre los porcentajes que tienen establecidos, pero para hacer un análisis comparativo he creído oportuno estimar dentro de la horquilla que ofertan elegir un porcentaje medio. Y esto *me lleva a concluir* que la opción más costosa para el cliente es Bankia, en las condiciones actuales.

Tabla 4.3. Bonificaciones						
BONIFICACIONES	BBVA	B.SANTANDER	B.POPULAR	CEISS	CAIXA BANC	BANKIA
Nómina	0,15%	0,10%	0,15%	0,10%	0,15%	0,10%
Seguro Multirriesgo	0,05%	0,10%	0,15%	0,10%	0,05%	0,10%
Seguro vida/ Amortización	0,15%	0,10%	0,05%	0,10%	0,05%	0,20%
Tarjeta de crédito	0,10%	0,05%	0,05%	0,10%	0,15%	0,10%
Plan de pensiones	0,30%	0,25%	0,30%	0,35%	0,20%	0,15%
TOTAL	0,75%	0,60%	0,70%	0,75%	0,60%	0,65%

Fuente: Elaboración propia

A ***modo de conclusión*** las entidades que conceden bonificaciones más ventajosas son el BBVA y el CEISS.

Las entidades financieras, en función del perfil del cliente, pueden optar por ofrecer diferentes bonificaciones según la suscripción de los productos bancarios de la entidad; y además suelen establecer un tope máximo de bonificación, generalmente, en torno al 1%. Estas bonificaciones tienen el fin de mejorar el tipo de interés que se aplica en los préstamos.

5.- ÚLTIMAS APORTACIONES. CONSECUENCIAS PARA EL CONSUMIDOR DE LA REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA DE MAYO DE 2013²⁴

La atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país motivadas por la crisis económica y financiera en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual es el origen de la presente ley, cuyas consecuencias ***más relevantes son las siguientes:***

1.-Se limita a 30 años el plazo máximo de amortización de las hipotecas, desde los 40 actuales.

Esta medida encarecerá en el futuro los créditos hipotecarios puesto que, cuanto más breve es el periodo de amortización de una hipoteca, más altas son sus cuotas.

2.-Se paralizan los desahucios durante los próximos dos años.

A partir de ahora, los jueces podrán declarar improcedentes las ejecuciones hipotecarias, lo que puede constituir una medida de alivio para las familias que están a punto de perder su vivienda.

3.- Se pone freno a las cláusulas abusivas.

Se da más poder a los notarios para impedir estas cláusulas. Hasta ahora, el notario solo preguntaba al comprador si entendía lo que firmaba. En cambio, la nueva ley faculta al notario a detener la firma de una hipoteca si detecta en la escritura alguna cláusula abusiva.

4.-Se posibilita la venta extrajudicial.

²⁴ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Se permite que el deudor en proceso de ejecución hipotecaria pueda vender por su cuenta la vivienda, fuera del procedimiento judicial. Además, en caso de ejecución hipotecaria, el juez puede condonar el pago de la deuda si el propietario hace frente al 65% del total pendiente en el quinto año a partir del proceso de subasta, o el 80% del total en el décimo año.

En este sentido, jueces y notarios podrán declarar improcedentes las ejecuciones hipotecarias o suspender ventas extrajudiciales de los bienes ejecutados, cuando detecten cláusulas abusivas en los contratos. Para evitar estas situaciones, se establece la obligatoriedad de que en la escritura pública conste por escrito la cultura financiera del prestatario y el total conocimiento de las cláusulas del contrato.

5.-El hipotecado deberá firmar un documento en el que corrobore que ha sido advertido de los posibles riesgos del contrato.

El Banco de España elaborará un formulario que el comprador tendrá que cumplimentar consignando en qué términos ha recibido la información. Con esta medida se persigue dotar de seguridad al consumidor, pues hasta ahora, muchos ciudadanos no eran conscientes de lo que firmaban.

Se regularán ciertas prácticas que se incluían en los contratos hipotecarios, como el establecimiento de hipotecas suelo, hipotecas multidivisa, swaps de tipos de interés, etc. Estos productos financieros complejos se deberán explicar de forma exhaustiva y su aceptación por parte del hipotecado se tendrá que firmar en un documento independiente a la escritura de hipoteca.

6.-Se amplía de uno a tres meses el plazo estipulado de impago de la hipoteca que debe abonar el deudor antes de que se inicie una ejecución hipotecaria.

Esta decisión favorable para los consumidores supone un balón de oxígeno para las personas hipotecadas con riesgo de impago.

7.-Préstamos del 80%, como máximo, del valor de tasación del inmueble.

Así, los consumidores solo podrán solicitar un préstamo hipotecario si cuentan, al menos, con un 20% del valor de la vivienda. Esto hará que los consumidores solo contraten las hipotecas que en realidad pueden abonar.

8.-Limitación de los intereses de demora a tres veces el tipo de interés legal del dinero

Para 2013, el interés legal del dinero está en el 4%, por lo que los intereses que se abonan por el impago en las cuotas hipotecarias quedan limitados a un máximo del 12% (4% x tres veces), frente al 20% o, incluso, el 25% que rondaban hasta ahora. Esta

modificación pretende que no se incremente tanto la deuda que no pueda pagarse y, sobre todo, que los intereses sean razonables. Además, se establece que, en caso de una ejecución, si el valor de la vivienda es insuficiente para cubrir toda la deuda, el principal pendiente de pago dejará de devengar interés.

9.-Tasaciones independientes.

El hipotecado podrá contratar por su cuenta a una sociedad de tasación homologada, para que estipule el valor de la vivienda que pretende adquirir y la entidad bancaria deberá aceptar su tasación.

10.-Nuevo diseño de la hipoteca inversa.

La nueva normativa específica que los solicitantes de este producto financiero sean personas con 65 años o más, o afectadas de dependencia o con un grado de discapacidad igual o superior al 33%. Esta medida introduce una mejora de carácter social, al incluir como beneficiarios de ella a las personas dependientes.

6.- CONCLUSIONES

- Se observa que si bien el EURIBOR ha sido la referencia más utilizada, en el futuro la referencia estrella será el IRS el cual es sensiblemente superior al Euribor.
- Vemos la importancia de las comisiones y gastos aplicados por las entidades bancarias, como un elemento que incrementa el coste real del préstamo –T.A.E.-. Así como las bonificaciones concedidas por la suscripción de productos vinculados, por los que además la entidad financiera nos fideliza. Son muy significativos los dos cuadros de impacto en el coste, en relación a las comisiones y vinculaciones, de los que se deduce que la entidad que aplica mayores comisiones es “BANKIA”, y las entidades que conceden más bonificaciones por productos suscritos son “BBVA” y “CEISS”.
- Para el conocimiento de los tipos de cláusulas, sobre todo las abusivas y problemáticas, es muy importante la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2.009. No obstante la ley nos habla de un “Registro Especial de Cláusulas Abusivas” que todavía no está en vigor, dejando a jueces, notarios y registradores de la propiedad la función de calificación de estas cláusulas. También es relevante las cláusulas suelo –cada vez más claramente, según las últimas sentencias judiciales, declarada como abusiva-, y los “clips hipotecarios: Caps y Swaps” que dado que protegen las subidas de tipos son difíciles de entender en escenarios tan claramente de tipos a la baja, y que conllevan elevados costes de suscripción y cancelación, respectivamente.

- Tras el análisis y evaluación de ofertas de préstamos hipotecarios de distintas entidades se elabora un modelo tipo de préstamo hipotecario ideal, donde se hace constar las cláusulas mayormente utilizadas, analizándose distintos escenarios en los casos prácticos. También es importante comentar como poder negociador del cliente las novaciones o modificación del tipo de interés de forma más ventajosa para el cliente, y la subrogación de entidad acreedora o cambio de banco
- El problema de las ejecuciones hipotecarias y las daciones en pago (entrega de la vivienda como medio de cancelar la deuda), ha llevado en la última reforma de la Ley Hipotecaria, a paralizar las primeras durante dos años, en caso de vivienda habitual.
- Se demuestra que las hipotecas “subprimes” norteamericanas, son el principio de la crisis financiera e inmobiliaria. Estas hipotecas de baja calificación invaden mediante los fondos de titulación hipotecaria el mercado europeo.
- De la observación de las distintas gráficas de variables económicas, se observa el precio de la caída de la vivienda en España, la evolución del tipo de referencia EURIBOR a la baja, la caída en el número de hipotecas constituidas, el importe medio de las mismas, el incremento en el coste hipotecario por aumentar los bancos los índices de referencia, tratando de minimizar la caída del EURIBOR, la subida en la tasa de morosidad y del paro consecuencia de la mala situación económica en que se encuentra nuestro país.

7.- BIBLIOGRAFÍA

«Leyes y libros de texto».

Versiones actualizadas de la Ley Hipotecaria (L.H.), Reglamento Hipotecario (R.H.), Ley y Reglamento de Hipoteca Mobiliaria (L.R.H.M), Reglamento Notarial (R.N.), Ley de Enjuiciamiento Civil (L.E.C.), Código Civil (C.c.), Código de Comercio (C.C.), Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios (LGDCU).

DIAZ RUIZ, EMILIO (2012). Código de conducta y préstamos hipotecarios. Madrid: Editorial Dykinson, S.L.

ALCALA DIAZ, MARIA ANGELES (2013). La protección del deudor hipotecario. Pamplona: Editorial Aranzadi, S.A.

CALVO GONZALEZ, JOSE LUIS (2005). Préstamos hipotecarios. Madrid: UNED

MONREAL VIDAL, LUIS FRANCISCO (2010). Práctica registral. Madrid: Colegio Registradores de la Propiedad, Mercantiles, y Bienes Muebles de España. Madrid: Fundación Beneficientia et Peritia Iuris.

«Fuentes electrónicas».

- Economía, Mercados e Información en “Invertia. com”, en <http://www.invertia.com> (Consulta 23/05/2013)
- “Tuhipoteca.es”, en <http://www.tuhipoteca.com> (Consulta 23/05/2013)
- Banco de España, en <http://www.bde.es> (Consulta 24/05/2013)
- Asociación Hipotecaria Española, en <http://www.ahe.es> (Consulta 1/06/2013)
- Instituto Nacional de Estadística, en <http://www.ine.es> (Consulta 2/06/2013)
- Diario Expansión, en <http://www.expansion.com> (Consulta 12/06/2013)
- Bloomberg. Busines, Finacial, Economic News, en <http://www.bloomberg.com> (Consulta 13/06/2013)
- Registradores de España, en <http://www.registradores.org> (Consulta 14/06/2013)
- Fundación de las Cajas de Ahorro, en <http://www.funcas.es> (Consulta 15/06/2013)
- Tasación y valoración de viviendas (TINSA), en <http://www.tinsa.es> (Consulta 16/06/2013)