

QUÉ TENGO QUE SABER SI VOY A PEDIR UNA HIPOTECA

Iniciativa Educativa del Banco de España

Esta es una iniciativa del Banco de España destinada a divulgar conocimientos básicos de Educación Financiera entre la ciudadanía española. Por favor, tenga en cuenta que **la modificación de los contenidos no está autorizada.**

Gracias.

A. COLECTIVOS DESTINATARIOS: toda la población, a un nivel básico.

B. OBJETIVOS:

- Informar sobre la norma que rige el contrato de crédito inmobiliario
- Explicar los conceptos a tener en cuenta.
- Proporcionar información sobre las distintas fases de la contratación
- Informar sobre las posibles modificaciones durante la vida de la hipoteca
- Proporcionar herramientas y canales de información y comunicación a disposición del público, en especial el Portal del Cliente Bancario.

C. CONTENIDOS

1. Conceptos

- Modalidades
- Comisiones y gastos relacionados con la hipoteca

2. Contratación

- Consejos
- A tener en cuenta

3. Vida de la hipoteca

- Modificaciones
 - Subrogación acreedora y cambio de banco
 - Amortización parcial anticipada
 - Cancelación anticipada
 - Reembolso anticipado
 - Vencimiento anticipado
 - Impagos y sus consecuencias
-

Una hipoteca es un contrato mediante el cual un prestamista concede o se compromete a conceder un préstamo a un prestatario, en forma de pago aplazado, crédito u otra facilidad de pago similar.

Se regula en la **Ley 5/2019**, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. (BOE de 16 de marzo de 2019)

En los préstamos hipotecarios la garantía recae sobre el inmueble hipotecado, de forma que, si el deudor incumple la obligación contraída en el contrato de devolver el importe prestado más los intereses y gastos, la entidad podría ya sea mediante subasta o mediante un procedimiento judicial vender la vivienda para recuperar su deuda.



1. Conceptos

Existen distintas **modalidades** según el tipo deudor que se pacte:

- Préstamo a **tipo fijo**, aquellos contratos de crédito en los que se acuerda un tipo deudor fijo.
- Préstamos a **tipo variable**, contratos de crédito que en los que se acuerda un tipo deudor que variará en función de la evolución del índice al que esté referenciado.
- Préstamos a **tipo mixto**, contratos de crédito en los que se acuerda un tipo deudor fijo durante un período inicial y un tipo deudor variable durante el periodo restante.

Existen diversos **sistemas de amortización** y fórmulas de cálculo de las cuotas y todos financieramente válidos.

Sin embargo, el sistema habitual elegido por las entidades, salvo pacto en contra, es el *sistema francés*, que utiliza cuotas constantes. La cuota a pagar (capital amortizado + intereses) será igual durante la vida del préstamo, salvo cuando se revise el tipo de interés en las hipotecas de tipo variable. Los intereses se calcularán aplicando el tipo de interés sobre el capital pendiente de devolución en cada momento. Por tanto, al principio se pagarán más intereses y se amortizará menos capital.

Comisiones y gastos relacionados con la hipoteca

- El prestamista podrá cobrar por servicios relacionados con los préstamos solicitados en firme o aceptados expresamente por el prestatario y que respondan a servicios prestados o gastos habidos.
- Comisión de apertura: retribuye a la entidad por las gestiones administrativas realizadas para formalizar la hipoteca, con los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo. Si el préstamo es en divisas, incluye la comisión por cambio de moneda.
- Notaría: los gastos de notario son los que se producen por el otorgamiento de la escritura pública de compra-venta. Los costes del notario son fijados por normativa, su cuantía depende del importe del inmueble y la entidad asume su coste.



- Gestoría: los trámites necesarios para la contratación de la hipoteca (comprobación registral, liquidación de impuestos o inscripción en el Registro) se realizan por una gestoría, que normalmente también se encargará de inscribir la escritura de compra-venta de la vivienda. La entidad asume su coste.
- Comprobación registral o nota simple: para conocer el estado de la vivienda a efectos registrales, se solicita una nota simple en el Registro de la Propiedad que contiene la descripción, ubicación, propietarios, cargas y notas complementarias. La entidad asume el coste.
- Tasación: El coste lo asume el cliente.

La tasa anual equivalente (TAE) es el coste total que el crédito tiene para el prestatario expresado en porcentaje. En su cálculo se incluyen, además del tipo deudor, las comisiones y gastos asociados al préstamo o crédito que deba asumir el deudor. Es un elemento clave para comparar las distintas ofertas.



Para evaluar el impacto de las comisiones y gastos en la TAE de un préstamo hipotecario, el Banco de España cuenta con [simuladores](#).

2. Contratación: FIPRE, solvencia, FEIN, FiAE y tasación



El potencial cliente, puede solicitar a la entidad información orientativa sobre los préstamos que ofrecen a través de la **Ficha de Información Precontractual FIPRE**, modelo de ficha establecido en la norma de transparencia para que la entidad proporcione, de forma gratuita, información general, pero a la vez detallada, sobre su oferta hipotecaria.

La entidad prestamista deberá **evaluar la solvencia del cliente** antes de celebrar el contrato. Esta evaluación tendrá en cuenta los factores necesarios para verificar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo como por ejemplo la situación de empleo, los ingresos presentes y los previsibles durante la vida del préstamo, las propiedades, el ahorro o los gastos fijos.

La entidad deberá consultar el historial crediticio del cliente acudiendo a la **Central de Información de Riesgos del Banco de España**, así como a alguna de las entidades privadas de información crediticia en los términos y con los requisitos y garantías previstos en la legislación de protección de datos personales.

El **coste** de los trámites relacionados con la evaluación de solvencia no podrá repercutirse al cliente y la entidad sólo podrá ofrecer el préstamo si el resultado de la evaluación indica que es probable que el cliente cumpla con sus obligaciones.

Cuando **no sea posible realizar la evaluación de solvencia** a debido a que el prestatario no ha facilitado información o verificación suficiente, la entidad deberá comunicárselo y el préstamo no podrá concederse.

Asimismo, si la entidad deniega la solicitud de préstamo, deberá **informar** al cliente por escrito y sin demora del resultado y de las **causas de denegación**.



Una vez realizada la evaluación de la solvencia, la entidad trasladará su decisión de conceder o no el préstamo. **Si la considera viable**, deberá entregar al cliente (al menos diez días naturales antes de la firma del contrato) la información personalizada necesaria para comparar ofertas y tomar una decisión a través de la **Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)** que es el modelo establecido en la normativa de transparencia para que la entidad proporcione, de forma gratuita y a modo de oferta vinculante, información detallada sobre su oferta hipotecaria.

Con la misma antelación (diez días) la entidad entregará también una **Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE)** informando, en su caso, de las cláusulas referidas a índices oficiales de referencia, vencimiento anticipado en caso de impago, distribución de los gastos, si se trata de un préstamo en moneda extranjera, etc.

- Una vez que la entidad ha tomado la decisión de conceder el préstamo y antes de firmar el contrato, **el inmueble aportado en garantía tiene que haber sido tasado**. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito y/o profesional homologado.
- Finalmente, si la contratación de un **seguro**, fuera obligatoria para obtener el préstamo o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, y su coste no pudiera determinarse de antemano, dicha obligación **deberá mencionarse** también de forma clara, concisa y destacada, junto con la Tasa Anual Equivalente (TAE).

Consejos:

- Consultar la publicidad de las distintas ofertas para comparar y hacerse una idea de las condiciones del mercado. La norma regula la información básica que de forma clara, concisa y destacada que debe contener la publicidad. Entre otra:
 - la identidad del prestamista o del intermediario de crédito



- el tipo deudor, indicando si es fijo, variable o una combinación de ambos y los gastos incluidos en el coste total del préstamo
- el importe total del préstamo;
- la Tasa Anual Equivalente
- la duración del préstamo, el importe de los pagos, el importe total adeudado y el número de pagos.
- el sistema de amortización y la fórmula de cálculo de las cuotas
- cuando proceda, la opción del deudor de poder dar en pago el inmueble hipotecado con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda.
- Utilizar los simuladores para comparar ofertas de distintas características.

A tener en cuenta

Entidades prestamistas: Entidades de crédito, Intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios



Requisitos de conocimientos y competencia del personal al servicio del prestamista:



El personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito o representante designado deberá reunir en todo momento los conocimientos y competencias necesarios y actualizados sobre los productos que comercializan, y, en especial, respecto de la elaboración, oferta o concesión de contratos de préstamo, la actividad de intermediación de crédito, y la prestación de servicios de asesoramiento, en su caso, y en la ejecución de los contratos de préstamo. Esta obligación también será aplicable respecto de los servicios accesorios incluidos en los contratos de préstamo y respecto de los productos de venta vinculada o combinada a que se refiere el artículo siguiente. El Ministerio de Economía y Empresa establecerá los requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal de conformidad con este artículo.

Asesoramiento en préstamos inmobiliarios.

Los servicios de asesoramiento solo podrán ser prestados por prestamistas, por intermediarios de crédito inmobiliario o por sus representantes. No obstante, podrán también prestar estos servicios las personas que, sin estar en ninguna de las categorías anteriores, hayan sido reconocidas por las autoridades competentes y estén sujetas a su supervisión de conformidad con los requisitos establecidos en esta Ley para los intermediarios de crédito inmobiliario. La prestación de este servicio requiere un contrato contenido, alcance y condiciones deberán determinarse previamente.

Para ello se facilitará al cliente la siguiente información:

- los productos que se tomarán en cuenta para el cliente comprenda en que gama de productos se basa.

- los gastos que se cobraran por los servicios de asesoramiento o, si no puede determinarse en el momento en que se comunica la información, el método empleado para calcularlo.

Siempre que se presten servicios de asesoramiento:

- se recabará información personal y financiera del prestatario y sus preferencias y objetivos, para poder recomendar los préstamos adecuados.
- se tendrá en cuenta un número suficientemente grande tanto de contratos de su gama de productos como de los disponibles en el mercado y se recomendarán uno o varios contratos de préstamo tanto de su gama como de los disponibles en el mercado adecuados a las necesidades, situación financiera y circunstancias personales del prestatario.
- se actuará en interés del prestatario y se le facilitará una copia en papel o en otro soporte duradero de la recomendación que se le ha formulado.



Otras condiciones: Seguros y productos vinculados al préstamo.

Las prácticas de venta vinculada de préstamos no están permitidas, salvo el prestamista pueda demostrar que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, suponen un claro beneficio para el prestatario, siendo nulo todo contrato vinculado al préstamo que no cumpla con estas exigencias.

También se podrá exigir al cliente la contratación de un seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo y de un seguro de daños del inmueble hipotecado y de otros seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas de otros proveedores que ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a la suya, sin que pueda cobrar ninguna comisión ni gasto por analizar estas pólizas.

En las prácticas vinculadas autorizadas el prestamista informará al prestatario de:

- que se está contratando un producto vinculado,
- del beneficio y riesgo de pérdidas, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación,
- de los efectos que, en su caso, la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios vinculados.

Respecto a las ventas combinadas, estarán permitidas, con los límites establecidos en la norma. En estos casos, el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el cliente advierta las diferencias entre una oferta y otra. Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- que se está contratando un producto combinado,



- del beneficio y riesgos de pérdida, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación, incluyendo escenarios simulados,
- de la parte del coste total que corresponde a cada uno de los productos o servicios,
- de los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados, y
- de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.

Escritura pública

Independientemente de las explicaciones del prestamista, con una antelación mínima de 10 días naturales antes de la firma, el cliente debe acudir presencialmente al notario que haya elegido para asesoramiento sobre:



- La entrega de los documentos relativos a la información precontractual
- Los plazos legalmente previstos para su entrega
- Las cuestiones planteadas por el prestatario.

El notario debe informar y hacer acta con estas cuestiones. El prestatario, ante el notario, tiene que responder a un test para concretar la documentación entregada y la información suministrada. Como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura, el prestatario debe acudir al notario, para que este pueda extender el acta.

Los contratos de préstamo garantizados con hipoteca constituida sobre un inmueble de uso residencial situado en territorio nacional, deberán formalizarse en escritura pública.

3. Vida de la hipoteca

Modificaciones

Cualquier modificación de las condiciones inicialmente pactadas en el contrato de hipoteca, deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo los pagos de impuestos y gastos a cargo del prestatario.

Mediante la figura de la **Novación** y para dotar de flexibilidad al préstamo se permite modificar mediante escritura pública y por acuerdo de las partes alguna de los siguientes supuestos:

- Ampliación o reducción de capital.
- Alteración del plazo.
- Modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente



- Modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras.
- Prestación o modificación de garantías personales.

Mediante la modificación denominada **subrogación de deudor** se cambia el titular del préstamo. Se sustituye el deudor actual, siempre con la autorización de la entidad, por un nuevo prestatario que asume las obligaciones y derechos del anterior, si bien también puede añadir algún cambio en las condiciones inicialmente pactadas. El banco nos podrá cobrar una comisión por los trámites que implique esta modificación.



Subrogación acreedora o cambio de banco

Esta figura, llamada subrogación acreedora permite mejorar las condiciones de la hipoteca, cambiando de entidad. Una vez se toma la decisión de cambiar de entidad, esta nueva entidad hará una oferta vinculante detallando las condiciones que ofrece y contacta con la antigua entidad para informar y solicitar la certificación del saldo pendiente del préstamo.



La antigua entidad tendrá un plazo de siete días naturales para entregar este certificado y quince días naturales para ofrecer al cliente una modificación de las condiciones del préstamo, en los términos que estime convenientes, plazo durante el cual no podrá formalizarse la subrogación. Transcurrido el plazo de quince días sin que el deudor haya formalizado con la antigua entidad la novación modificativa del préstamo, podrá otorgarse la escritura de subrogación, mediante la cual la nueva entidad asume la propiedad de la hipoteca y transfiere a la entidad subrogada (antigua) el importe pendiente.

En una subrogación acreedora se puede modificar el tipo de interés aplicable, el plazo del préstamo, o ambos. Si se desea modificar otras condiciones adicionales, se puede pactar de antemano con el banco una novación que se realizaría una vez se haya subrogado la hipoteca.

Amortización parcial anticipada

Durante la vida de la hipoteca se podrá amortizar una parte o todo el importe de la deuda antes de su vencimiento. En estos casos, la entidad, además de tener que ajustar la operación tras el reembolso, dejara de cobrar los intereses y las comisiones que venía cobrando mientras la hipoteca estaba viva. Para compensar lo que deja de ganar, podrá cobrar una comisión o compensación.

Si se trata de una **cancelación parcial**, existen dos opciones: seguir pagando la misma cuota, reduciendo el periodo de amortización, o disminuir el importe de la cuota manteniendo el plazo de amortización original. En algunos casos, se especifica en el contrato la opción que se aplicará.



Cancelación anticipada

Si se cancela la hipoteca antes de su vencimiento, la entidad, además de tener que realizar trámites administrativos para finalizar la operación, dejará de cobrar los intereses y comisiones que venía cobrando mientras la hipoteca estaba viva. Para compensar lo que deja de ganar, podrá cobrar una comisión.

Los importes que las entidades podrán cobrar en concepto de comisión o compensación por desistimiento están limitados legalmente y dependerán de la fecha de formalización de la hipoteca según este [esquema](#):

La compensación por tipo de interés se rige por las siguientes reglas:

- En los préstamos a tipo variable, cuya revisión se produzca cada doce meses o menos, la entidad no podrá percibir nada por este concepto.
- En otros casos, el importe por este concepto será el pactado con la entidad, pero su cobro sólo será posible si la cancelación supone una pérdida para la entidad, lo que normalmente ocurrirá cuando los tipos de mercado sean, en el momento de la cancelación, menores que el que se está pagando.

Reembolso anticipado

El prestatario podrá, en cualquier momento reembolsar todo o parte de la cantidad que debe, siempre que avise dentro del plazo que haya pactado con la entidad prestamista y que no podrá ser más de un mes. Cuando el prestatario manifieste a la entidad su intención de reembolsar todo o parte del préstamo, ésta deberá entregarte, en un plazo máximo de tres días hábiles, la información necesaria para que conozcas las consecuencias de tu decisión.

Si se contrató un seguro accesorio al préstamo, salvo que el prestatario indique lo contrario, se extinguirá. El prestatario podrá pactar una compensación a favor de la entidad, por la pérdida financiera que pudiera sufrir, con [estos límites](#).



Vencimiento anticipado

En los contratos de préstamo hipotecario el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- Dejar de pagar una parte del capital o de los intereses,
- Que las cuotas vencidas y no satisfechas sean equivalentes al menos al 3% del capital o a doce cuotas (para la primera mitad del préstamo), o al 7% del capital o 15 cuotas (para la segunda mitad del préstamo).
- Que el prestamista haya requerido el pago concediendo al menos un mes para su cumplimiento y advirtiendo de las consecuencias.

Si el prestatario es persona física y está garantizado mediante hipoteca sobre vivienda, el interés de demora se fija en el interés más 3 puntos sobre el principal pendiente de pago.

Impagos y sus consecuencias: Medidas de apoyo



Si se produce un retraso en el pago de la cuota de la hipoteca, el prestamista podrá aplicar el tipo de interés de demora que venga establecido en el contrato. Estos intereses están limitados legalmente, considerándose abusivo un tipo de interés de demora que exceda en más de dos puntos el tipo de interés contractual pactado. También, si así está previsto en el contrato, la entidad podrá cobrar la comisión por reclamación de cuotas impagadas.

En cualquier momento de la vida del préstamo, si existen dificultades para cumplir con las obligaciones derivadas del contrato, puede plantearse a la entidad una negociación para intentar conseguir mejores condiciones.

Además, la entidad debe informarte sobre los denominados Códigos de Buenas Prácticas. Las entidades que previa y voluntariamente lo hayan aceptado, y si el deudor cumple ciertos requisitos, están obligadas a aplicar determinadas medidas para facilitar el cumplimiento de las obligaciones del cliente, con independencia de cuál sea su política de riesgos.

Existen distintas **medidas dirigidas a deudores con dificultades**.

- **Código de Buenas Prácticas**, que desarrolló el **real decreto-ley 6/2012**, de 29 de noviembre. Se trata de un conjunto de medidas dirigidas a los deudores hipotecarios que están atravesando situaciones de especial dificultad.
- **Nuevo Código de Buenas Prácticas**, **real decreto-ley 19/2022**, dirigido a un perfil de deudor hipotecario que atraviesa dificultades, pero no es tan vulnerable.



En relación a estas medidas, el Banco de España publicó una **Guía** que detalla y explica ambos Códigos. Así mismo, se ha elaborado y publicado en el portal del cliente bancario un **Simulador de elegibilidad**, que permite hacer una comprobación sobre el cumplimiento o no de los requisitos para poder solicitar las medidas de alguno de los Códigos, así como una estimación de cómo quedaría su cuota tras aplicar las medidas previstas.

El portal de cliente bancario cuenta con una sección dedicada a los **deudores hipotecarios en dificultades**.

Pero además de los dos Códigos de Buenas prácticas hipotecarios para deudores en dificultades tenemos otras **medidas de carácter más general, dirigidas a cualquier deudor hipotecario**. Estas medidas pueden ser ofrecidas por cualquier entidad, y en general tienen carácter voluntario.