



Universidad de Valladolid

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y DEL TRABAJO
DE SORIA

Grado de Administración y Dirección de Empresas

TRABAJO FIN DE GRADO

EL PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA: EVOLUCIÓN DESDE EL AÑO
2000

Presentado por Iván Encabo Corredor

Tutelado por: Jesús Plaza Almazán

Soria, mayo del 2019

CET

FACULTAD de CIENCIAS EMPRESARIALES y del TRABAJO de SORIA

ÍNDICE

Bloque I.....	Página 3
La elección del tema.....	Página 3
Metodología.....	Página 4
Objetivo	Página 4
Bloque II	Página 5
Introducción.....	Página 6
Costes hipotecarios	Página 8
Antes de la firma.....	Página 9
Después de la firma	Página 10
Costes actuales	Página 13
Variables económicas influyentes en el mercado	Página 15
Nueva ley hipotecaria	Página 27
Proceso de préstamo hipotecario	Página 30
Estudio de mercado	Página 34
Bloque III – Conclusiones y efectos secundarios	Página 40
Bloque IV - Bibliografía	Página 45
Anexo: Ficha precontractual.....	Página 48

BLOQUE I

LA ELECCIÓN DEL TEMA

El préstamo con garantía hipotecaria y su evolución desde el año 2000 hasta la actualidad ha sido el tema elegido para la realización de mi trabajo fin de grado por varios motivos, entre los que cabe destacar:

1º.- Es de actualidad, ya que hay un sinnúmero de procesos judiciales abiertos entre las entidades financieras y la población; debido a los gastos, comisiones y otras cláusulas vinculadas a este tipo de operaciones que, en muchos casos, se han considerado abusivas.

2º.- Es duradero en el tiempo. La mayor parte de la población española a lo largo de su vida ha tenido, tiene o tendrá al menos un préstamo hipotecario, en la gran mayoría de los casos para la adquisición de su vivienda habitual pero, en ocasiones, también para segundas o terceras viviendas. Además, en el sector empresarial, casi todas las empresas, por no decir todas, también suscriben o suscribirán préstamos hipotecarios.

3º.- Por su incidencia en la economía; la hipoteca normalmente se vincula con el mercado de la compraventa de vivienda ya que, en la mayor parte de los casos, la constitución de una hipoteca es requisito necesario para la obtención del préstamo destinado a la compra de la vivienda. Por ello incidiré también en cómo afectan las hipotecas al sector económico vía préstamo hipotecario y para ello realizaré un pequeño estudio de mercado.

4º.- Por las novedades que presenta; la entrada en vigor de la nueva legislación en materia de préstamos hipotecarios va a suponer un cambio importante en el sector que conllevará consecuencias para el mercado. También estudiaré los aspectos más relevantes de esta nueva normativa y las consecuencias que puede provocar.

5º.- Por mi actividad profesional, tanto en el sector de la banca como en gestoría, considero que tengo conocimientos sobre el tema, lo que confío en que me ayudará a realizar un buen trabajo.

METODOLOGÍA

Para la realización de mi estudio me he documentado con:

- Revistas de economía y derecho.
- Páginas web de entidades financieras.
- Páginas web de periódicos.
- Resoluciones judiciales de distintos tribunales.
- El Instituto Nacional de Estadística (INE).
- La legislación hipotecaria.
- Bibliografía sobre el tema.

OBJETIVO

Dada la amplitud del tema a tratar, la primera ley hipotecaria en nuestro país data de 1861, me voy a centrar en la evolución que ha tenido el mercado de los préstamos con garantía hipotecaria en España desde el año 2000 considerándolo como el momento pre crisis y de boom inmobiliario, la posterior decadencia del sector con la crisis considerando su inicio en el año 2008, hasta la actualidad en el que parece que el país está abandonando estos difíciles momentos.

El objetivo principal de mi estudio es determinar y examinar la evolución en el mercado del préstamo con garantía hipotecaria en España en los últimos años para así tener una visión de lo que puede ocurrir en un futuro a corto y medio plazo, a la vez que indagar en los cambios que se han producido tanto en la hipoteca como el préstamo financiero vinculado, qué los ha provocado, efectos secundarios, etc.

Además realizaré un pequeño estudio de mercado sobre la oferta que tienen las entidades financieras en este producto si bien al ser un mercado sometido a grandes variaciones en los últimos meses he cogido datos de febrero, marzo y abril de 2019.

BLOQUE II

En ese bloque desarrollaré el tema de estudio para ello lo he dividido en los siguientes apartados:

- Introducción.
- Costes hipotecarios.
- Variables económicas influyentes en los préstamos.
- Nueva ley hipotecaria.
- Proceso de préstamo hipotecario.
- Estudio de mercado.

INTRODUCCIÓN

Comenzaré por definir los conceptos de préstamo financiero e hipoteca.

- Préstamo financiero:

Es una operación financiera por la cual un prestamista (lo más habitual una entidad financiera) otorga, mediante un documento escrito o contrato, un activo (generalmente una cantidad de dinero) a un prestatario, que puede ser persona física o jurídica, a cambio de la obtención de unos intereses más el capital principal a devolver durante un plazo de tiempo determinado.

PRÉSTAMO FINANCIERO				
CAPITAL PRINCIPAL	PLAZO	INTERESES	PRESTAMISTA	PRESTATARIO

CUADRO 1 - EL PRÉSTAMO FINANCIERO - FUENTE PROPIA - ELABORACIÓN PROPIA

- Capital principal: es el importe o la cantidad monetaria prestada.
 - Plazo: es el periodo de tiempo para devolver dicho préstamo, habitualmente la devolución se realiza mediante pagos mensuales.
 - Intereses: es el coste que supone la operación, el precio del dinero.
 - Prestamista o acreedor: es la entidad que presta el dinero, el cual debe devolverse sumados los intereses correspondientes¹.
 - Prestatario o deudor: es la persona que recibe el capital que debe devolver según lo pactado incluyendo los intereses convenidos².
- La hipoteca:

Derecho real de realización de valor, en función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles anejos y enajenables, que permanecen en posesión del propietario³.

¹Según la RAE, un prestamista es aquella “persona que da dinero a préstamo”, definiendo como préstamo al “contrato mediante el cual un particular se obliga a devolver el dinero que le ha sido prestado”. Por lo tanto, un prestamista es aquella persona que presta dinero cobrando un interés junto con la devolución del capital prestado.

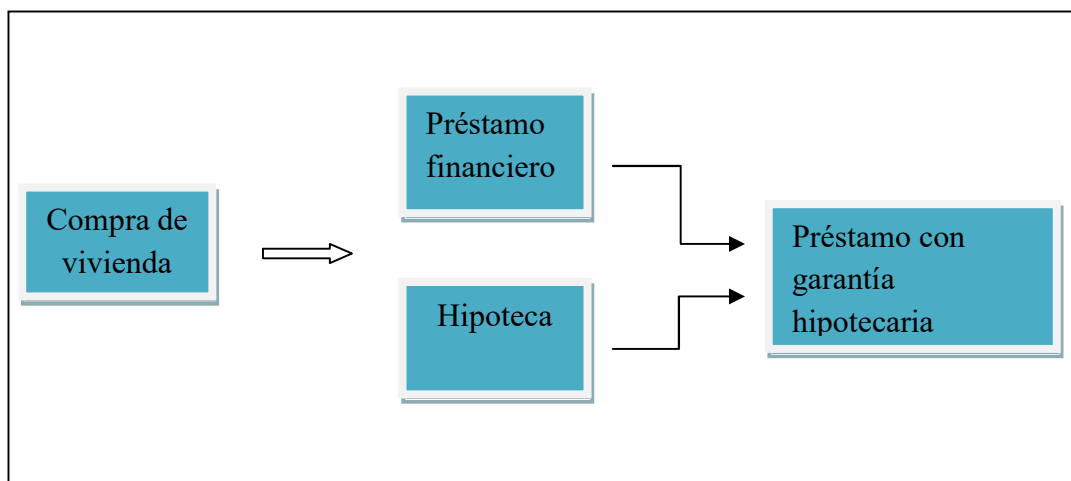
²Según la RAE, un prestatario es aquella persona “que toma dinero a préstamo” entendiendo como préstamo el “contrato mediante el cual un particular se obliga a devolver el dinero que le ha sido prestado”. Por lo tanto, un prestatario es aquella persona que recibe dinero pagando un interés junto con la devolución del capital que le ha sido prestado.

³Definición extraída del libro Derecho hipotecario de Ramón María Roca Sastre, editorial Bosch.

Elementos de la Hipoteca:

- Derecho real de garantía: otorga al titular un poder real sobre una cosa ajena, como garantía del cumplimiento de una obligación, si ésta se incumple, el acreedor puede solicitar la venta en subasta de la cosa gravada para así cobrarse la deuda con el importe obtenido.
- Obligación pecuniaria: es la que tiene como prestación la entrega de una cantidad de dinero.
- Constitución registral: se exige que se documente mediante escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad.
- Bien inmueble: según la RAE, desde el punto de vista catastral, porción de suelo o parcela enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita el ámbito espacial del derecho de propiedad de dicha parcela y, en su caso, de las construcciones situadas en la misma.

Si unimos los 2 términos objeto de estudio, por un lado, el préstamo financiero para la adquisición de una vivienda y, por el otro, la hipoteca, obtenemos el préstamo con garantía hipotecaria o préstamo hipotecario. Esto es debido a que en casi todos los casos en que hay una compra de vivienda va ligada a un préstamo para su adquisición y una hipoteca sobre el bien adquirido en garantía del cumplimiento de la obligación de devolver el capital prestado más los intereses pactados; de tal forma que, en caso de incumplimiento de esa obligación, el prestamista podrá instar la venta del bien hipotecado para cobrar su crédito.



CUADRO 2 – LA COMPRA DE LA VIVIENDA - FUENTE PROPIA - ELABORACIÓN PROPIA

Coloquialmente, pero de forma errónea, al préstamo con garantía hipotecaria se le denomina hipoteca.

COSTES HIPOTECARIOS

La constitución de un préstamo hipotecario tiene unos costes muy concretos derivados de impuestos, comisiones bancarias y otros.

Algunos de esos costes se generan antes de la concesión del préstamo (con o sin garantía hipotecaria) y otros se producen tras la firma de la escritura de constitución del préstamo hipotecario.

Como he comentado en la introducción, muchos de estos gastos han sido y son objeto de procesos judiciales relativos tanto a su legalidad como al sujeto obligado a su pago y, además, a fecha de hoy (abril de 2019) todavía no ha tenido lugar la entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria lo que no se hará efectivo hasta el mes de junio, lo que producirá un gran cambio en la situación actual. En un apartado siguiente explicaré cuales son estos procesos judiciales, las sentencias que se han dictado y la entrada en vigor de la nueva ley hipotecaria que modificará sustancialmente la anterior normativa.

A la hora de la concesión del préstamo la entidad financiera solicita al cliente que realice una provisión de fondos⁴ para que cubra todos los gastos que debe de pagar una vez realizada la firma de su constitución.

También hay que diferenciar si el inmueble que se adquiere es de nueva construcción o usado ya que recae un impuesto u otro, la transacción de compraventa de nueva construcción estará gravada con el IVA y la de la vivienda usada o de segunda mano habrá de tributar por el ITP (impuesto de transmisiones patrimoniales).

Dato a tener en cuenta es que todos los costes hipotecarios estarán fuera del importe del préstamo concedido, esto es, todos esos costes se tienen que sufragar con los ahorros del comprador.

Si bien conviene distinguir entre gastos previos a la firma de la escritura de constitución de préstamo hipotecario y gastos que surgen a posterior de dicha firma

⁴Provisión de fondos es una dotación monetaria que el cliente hace en su cuenta corriente de una cuantía de dinero que queda bloqueada en dicha cuenta y que se utilizará para sufragar los diferentes gastos, impuestos y comisiones que ocasiona.

ANTES DE LA FIRMA DE LA HIPOTECA

Hay una serie de costes que hay que pagar antes de la firma de la operación.

COSTES ANTES DE LA FIRMA	
GASTOS	NOTA SIMPLE

CUADRO 3 – COSTES ANTES DE LA FIRMA - FUENTE PROPIA - ELABORACIÓN PROPIA

- Gastos.
 - Gastos de tasación: es un informe que realiza una empresa tasadora especializada en la que nos indica el valor real que posee un inmueble en una fecha concreta.
 - Es la entidad financiera quien solicita a la empresa tasadora (que debe estar registrada en el Banco de España).
 - Es obligatoria por ley.
 - Supone un coste entre 300 y 500 euros.
 - Desde el momento de su emisión tiene una vigencia de 6 meses.
 - Se narran características del inmueble como la superficie, antigüedad, la altura de la vivienda, plazas de garaje, situación geográfica, etc.
 - Gastos de estudio: Es el coste que supone para la entidad financiera el estudio de la viabilidad de la operación a través del nivel de riesgo de impago por parte del cliente.
 - Suele ser un coste fijo o en ocasiones un porcentaje de la operación alrededor de los 50 euros.
- Nota simple del inmueble: es un documento emitido por el Registro de la Propiedad que informa de la situación actual de un inmueble concreto sobre su titularidad dominical, superficie, descripción y las cargas que recaen sobre él (posibles embargos, hipotecas, etc.).
 - Esta solicitud la suele realizar una gestoría, habitualmente los bancos tienen un departamento para realizar este tipo de gestiones administrativas.
 - Tiene un coste de unos 30 euros aproximadamente.

COSTES DESPUÉS DE LA FIRMA

En el momento de la firma de la operación o a partir de ese momento hay una serie de costes que hay que sufragar.

COSTES DESPUÉS DE LA FIRMA			
IMPUESTOS	SEGUROS	GASTOS	CUOTA PERIÓDICA

CUADRO 4 – COSTES DESPUÉS DE LA FIRMA - FUENTE PROPIA - ELABORACIÓN PROPIA

- Impuestos.
 - IVA: El impuesto sobre el valor añadido.
 - Este impuesto se paga exclusivamente en la compraventa de vivienda de nueva construcción.
 - No es financiable, es decir, el importe de este gravamen no se puede incluir dentro del importe del préstamo hipotecario.
 - La transacción de la compra para vivienda nueva está gravada actualmente con un tipo de IVA del 10%. Siendo un tributo estatal.
 - Se paga en el momento de la venta.
 - ITP: El impuesto de transmisiones patrimoniales.
 - Este impuesto grava las operaciones de compraventa de vivienda usada o de segunda mano.
 - Es un porcentaje sobre el valor de la compraventa, es gestionado por cada comunidad autónoma. En Castilla y León, el tipo genérico es del 8% aunque existe un tipo reducido del 4% en el caso de que el inmueble vaya a constituir la vivienda habitual del comprador, sea titular de una familia numerosa, o tenga menos de 36 años o una discapacidad en grado igual o superior al 65% o se trate de transmisión de vivienda protegida o de protección pública.
 - Existe un periodo de pago de 30 días desde la compraventa.

- IAJD: El impuesto de actos jurídicos documentados.
 - Se paga siempre que se suscribe un documento notarial con cuantía económica.
 - Es el 70% de los gastos de constitución⁵.
 - Su tipo oscila entre el 0.50 y el 1.50% del importe de la compraventa en función de la Comunidad Autónoma.

- Seguros.
 - Seguro incendios:
 - Obligatorio por ley, el inmueble mientras esté hipotecado tiene que estar asegurado contra incendios, en la gran mayoría de los casos este tipo de seguro se realiza aumentando las coberturas pasando a ser un seguro de hogar.

 - Otros seguros:
 - Aunque no son obligatorios por ley, las entidades financieras comercializan otros seguros vinculados a la concesión del préstamo. Muchas entidades obligan a contratar estos seguros para poder otorgar el préstamo o para bajar el tipo de interés. Entre esos seguros podemos citar:
 - Seguro de vida: cubre el importe de la cantidad que la entidad prestada al cliente y va disminuyendo según se va amortizando capital.
 - Seguro de protección de pagos: cubre las cuotas mensuales del préstamo en caso de que la persona se quede sin ingresos.

⁵Los gastos de constitución son los que se incurren cuando se firma la concesión de un préstamo hipotecario. Es la suma del IAJD, gasto de tasación, de notaría y de registro.

- Gastos:
 - Gastos de apertura o comisión de apertura: son los gastos administrativos y de gestión que conlleva el préstamo hipotecario; suele ser un porcentaje del total del importe solicitado. Puede variar entre el 0% al 2%; esta cantidad se deduce directamente de la cantidad entregada al prestatario.
 - Gastos de notaría: se producen cuando se otorga la escritura pública del préstamo hipotecario y su importe se determina en función de la responsabilidad hipotecaria del bien.
 - Gastos de registro: son los gastos derivados de inscribir en el Registro de la Propiedad la escritura pública.
 - Gastos de gestoría o gestión: normalmente una empresa contratada por el prestamista realiza toda la gestión administrativa que conlleva la operación, como es la retirada de la escritura de la notaría, liquidación de impuestos, tramitación de inscripción registral, etc.
 - Gastos de cancelación: una vez se han pagado todas las cuotas del préstamo, hay que cancelar la hipoteca registralmente, esto es, se requiere que el prestamista otorgue una escritura pública de cancelación de la hipoteca y su ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad a fin de que el inmueble no figure, a partir de ese momento, gravado con el derecho real de hipoteca.

- Cuota periódica:
 - Es el importe que el deudor tiene que pagar a la entidad financiera regularmente.
 - En la mayoría de los casos tienen una periodicidad mensual.
 - Está constituida por un importe de capital y otro de intereses, habitualmente el tipo de préstamo utilizado es el sistema de amortización francés⁶ aunque también existen otros métodos menos utilizados.

⁶SISTEMA DE AMORTIZACIÓN FRANCÉS: la principal característica son las cuotas constantes (solo varía en función de la evolución del tipo de interés), que implican que al principio del préstamo se pague un mayor porcentaje de intereses y un menor de capital; y según vaya pasando el tiempo este hecho cambiará pagando menos intereses y más capital.

COSTES ACTUALES

En este punto hay que destacar que en el periodo que podemos llamar pre-crisis, anterior al año 2008, todos los gastos que ocasionaba tanto la hipoteca, como la compraventa y el préstamo con garantía hipotecaria, eran sufragados por el cliente (comprador) pero en los últimos años los clientes empezaron a reclamar varios de estos costes al considerar que tenían que ser las entidades financieras las que se hicieran cargo de ellos ya que eran los principales interesados.

Los costes que se existen actualmente son:

- El impuesto de actos jurídicos documentados:

Hasta noviembre del año pasado (2018) este gravamen lo tenía que pagar el prestatario pero a partir de esta fecha son las entidades financieras las que se deben hacer cargo de este impuesto tras la aprobación del Real Decreto-Ley 17/2018 de 8 de noviembre.

- Gastos de estudio:

La mayoría de las empresas ya no cobran este importe, pero en el caso de que exista tiene que ser abonado por el cliente.

- Gastos de apertura:

El Tribunal Supremo declaró en su Sentencia de 23 de enero de 2019 que la comisión de apertura no es abusiva y, por tanto, su importe tiene que ser abonado por el cliente y no debe ser devuelto.

El Tribunal entiende que se informa con anterioridad y debidamente al cliente sobre el coste que esto supone y, en consecuencia, debe abonarlo.

Se considera que la comisión de apertura no es ajena al precio del préstamo y que forma parte de su precio ya que junto al interés remuneratorio son las principales retribuciones que recibe la entidad financiera por la concesión de la operación, y ambos deben incluirse en el TAE⁷ de la operación.

Aun así no todas las entidades financieras están cobrando estos gastos.

- Gastos de notaría:

Tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 los gastos de notaría deben abonarse al 50% entre el cliente y el banco.

- Gastos de registro:

La jurisprudencia del Tribunal Supremo tras la Sentencia de 23 de diciembre de 2015 ha establecido que el pago de tales gastos corresponde al prestamista.

⁷TAE: Tasa anual equivalente, es el resultado de calcular el tipo de interés, las comisiones y el plazo en una operación.

- Cancelación de la hipoteca:

El Tribunal Supremo considera que el gasto de cancelación registral de la hipoteca lo debe asumir el prestatario (el cliente) ya que es el único interesado en tal hecho.

- Gastos de gestoría:

Al igual que los gastos de notaría el Tribunal Supremo considera que estos gastos han de repartirse al 50% entre el cliente y el banco.

- Los seguros:

Ahora el cliente es libre de contratar el seguro contra incendios (hogar) con la empresa aseguradora que quiera aunque comercialmente los bancos ofertan estos seguros a buen precio, además contratándolo en la entidad financiera aumenta la vinculación que en la mayor parte de los casos hace bajar el tipo de interés que conlleva el préstamo hipotecario.

En un siguiente apartado he realizado un estudio de mercado con varios de los principales bancos y sus condiciones para este tipo de operaciones, así como cuáles son los gastos y comisiones que cobran en la actualidad (febrero, marzo y abril de 2019).

VARIABLES QUE INFLUYEN EN EL MERCADO HIPOTECARIO.

Hay una serie de variables que actúan en el crédito con garantía hipotecaria ya que se ve influido, directamente, por el mercado de compraventa de la vivienda en el que, a su vez, inciden variables tanto de índole económica como del préstamo en sí.

VARIABLES QUE INFLUYEN EN EL MERCADO HIPOTECARIO	
ÁMBITO ECONÓMICO	TASA DE EMPLEO
	EL EURIBOR
	DEDUCCIONES FISCALES
	IVA
	MERCADO VIVIENDA
	PRECIO VIVIENDA
ÁMBITO HIPOTECARIO	NÚMERO PRÉSTAMOS
	IMPORTE PRÉSTAMOS
	TIPO DE INTERÉS
	INTERESES
	RATIO ENDEUDAMIENTO
	CLÁUSULAS SUELO
	PLAZO

CUADRO 5 – VARIABLES QUE INFLUYEN EN EL MERCADO - FUENTE PROPIA - ELABORACIÓN PROPIA

ÁMBITO ECONÓMICO

- EL NIVEL O TASA DE EMPLEO:

Relaciona dos magnitudes, la población ocupada (la que posee un trabajo remunerado) y la población económicamente activa (la que está en condiciones de trabajar, es decir entre los 16 y los 65 años).

La influencia es directa ya que si una persona no trabaja, es decir, no tiene ingresos, no podrá adquirir una vivienda porque no tendrá forma de pagarla.

Habitualmente se utiliza el concepto de desempleo que relaciona la población en búsqueda activa de trabajo y la población activa. Este índice es más efectivo ya que no toda la población en edad de trabajar está buscando empleo como por ejemplo el colectivo estudiantil. Esta tasa coloquialmente se denomina paro.

Tasa de desempleo % = población búsqueda activa de empleo / población activa

En la fecha inicial que tomo en consideración en este trabajo, el año 2000 el paro estaba en el 13,9%, al año siguiente desciende hasta el 10,63%, en el 2002 sube al 11,61% y desde este año hasta el 2006 se va reduciendo hasta el 8,26%. A partir de este año la tendencia cambia y se eleva hasta el 25,77% en el año 2012. Desde entonces este índice comienza a descender lentamente alcanzado los valores del comienzo de mi estudio pero sin llegar a los mínimos históricos.

En el siguiente gráfico se relaciona en el eje vertical la tasa de paro y en el eje horizontal la evolución de los años desde el 2000 hasta el 2019, tomando como referencia el mes de enero.

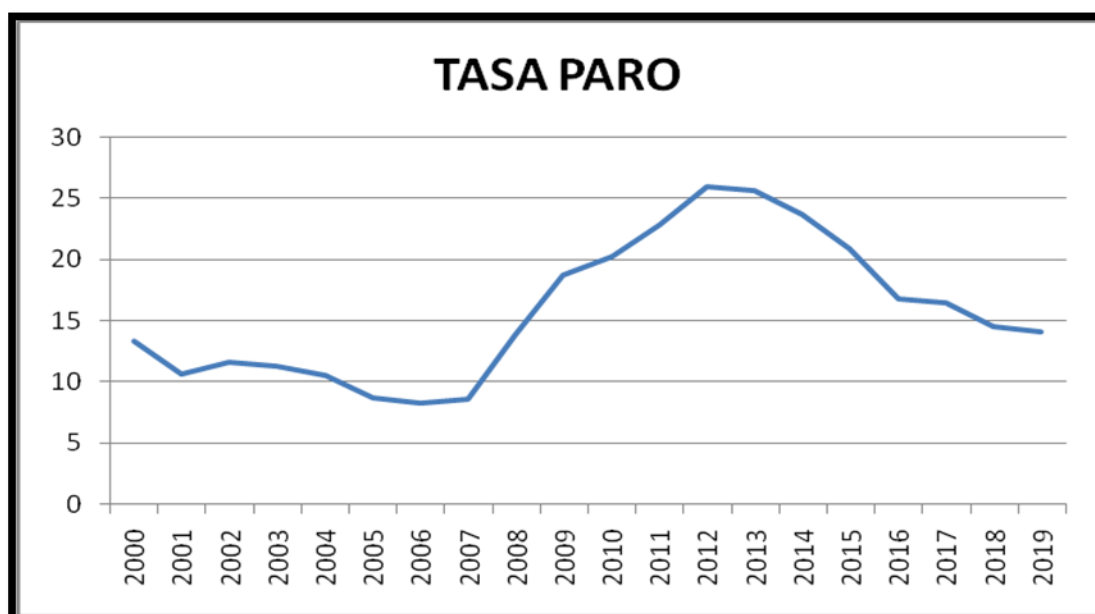


GRÁFICO 1 – TASA DE PARO - FUENTE INE - ELABORACIÓN PROPIA

- **EL EURIBOR:**

Indica el promedio al que las entidades financieras están dispuestas a prestarse el dinero en el mercado interbancario de la zona euro (tipo de interés al que se prestan dinero los bancos).

Contempla las operaciones entre los 25 bancos europeos más importantes con el tipo de interés que aplican a los préstamos interbancarios en euros (BBVA, BSCH y Caixabank entre otros).

Este índice no solo influye en los préstamos concedidos sino también en los intereses de las imposiciones a plazo fijo, es decir, cualquier operación financiera que se realice depende directamente de esta variable.

Existen varios tipos según la periodicidad mensual, trimestral, etc. pero el más utilizado en las hipotecas es el de 12 meses o anual.

Al comienzo de mi estudio, año 2000, marcaba el 4%. Este índice aumenta llegando a alcanzar el máximo histórico en el verano del año 2008 con el 5,3%, desde entonces la tendencia cambia opuestamente y comienza a bajar llegando a los valores negativos que tiene en la actualidad, marcando el mínimo en -0,19%.

Esta variable puede que no afecte tanto a la hora de solicitar el préstamo ya que si alguien va a comprar una vivienda tiene en cuenta, sobre todo, el precio del inmueble, el importe del préstamo, posibilidad de avalistas, etc., aunque no deja de ser un factor relevante ya que de ello dependerá, en gran parte, el importe de la cuota a pagar.

En el siguiente gráfico se relaciona en el eje vertical el Euribor y en el eje horizontal la serie de los años desde el 2000 hasta el 2019, tomando como referencia el del mes de febrero.

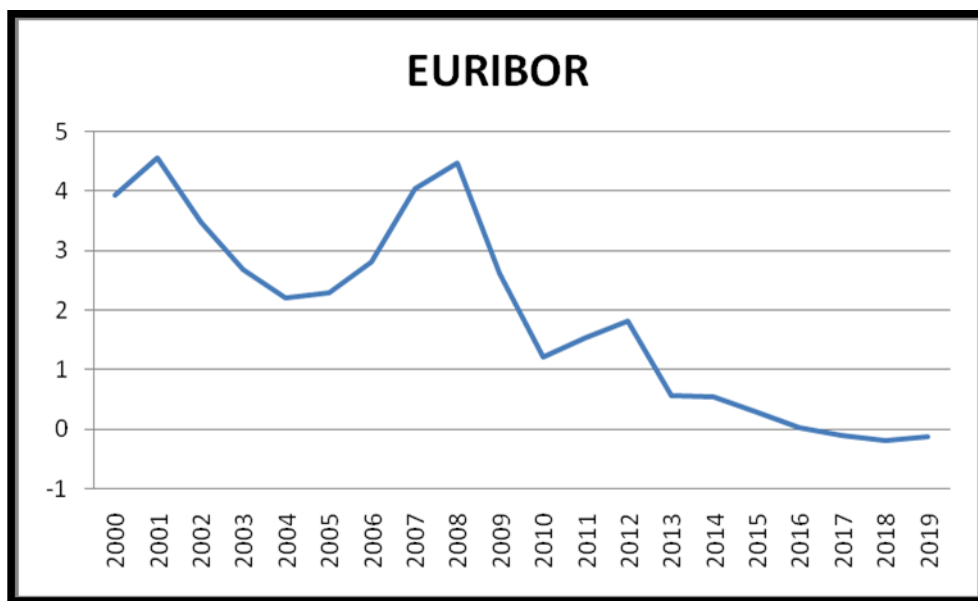


GRÁFICO 2 – EURIBOR - FUENTE BBVA - ELABORACIÓN PROPIA

- DEDUCCIONES FISCALES A LA COMPRA DE LA VIVIENDA HABITUAL:

En la legislación reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas, hasta hace algunos años la cantidad pagada para la adquisición de la vivienda habitual tenía una deducción del 15% con un máximo deducible de 9015 euros anuales (sumados capital, intereses, seguro de hogar y seguro de vida) que suponía un importe máximo deducible de 1350 euros por año.

Esta deducción se eliminó en el año 2013 de modo que todas las viviendas adquiridas a partir del 1 de enero del año 2013 no tienen derecho a esta deducción.

- EL IVA:

El impuesto sobre el valor añadido es de naturaleza indirecta y grava el consumo de todo producto o servicio, en nuestro estudio, la venta de la vivienda en particular.

Supone un porcentaje del precio de compra y dicho porcentaje no es financiable con el préstamo, con lo que o se tiene ahorrado o se consigue en otro préstamo pero este no será un préstamo hipotecario sino personal.

Hay que tener en cuenta que el tipo de IVA para la adquisición de vivienda permaneció constante en el grupo de reducido (10%) pero durante 2 años, desde julio de 2010 hasta septiembre de 2012, paso al grupo de súper reducido gravándose estas operaciones con el 4%, las consecuencias no fueron las esperadas ya que no se llegó a reactivar la compra de vivienda.

En el siguiente cuadro se explica brevemente los tipos de IVA actuales en España.

TIPOS DE IVA EN LA ACTUALIDAD			
GENERAL	REDUCIDO	SÚPER REDUCIDO	EXENTO
21,00%	10,00%	4,00%	0,00%
MAYORÍA DE PRODUCTOS Y SERVICIOS.	VIVIENDA, FARMACIA, AGRÍCOLA, AGUA, ETC.	BIENES DE PRIMERA NECESIDAD COMO ALIMENTACIÓN BÁSICA.	OPERACIONES MÉDICAS, SEGUROS, CARÁCTER SOCIAL, ETC.

CUADRO 6 – TIPOS DE IVA EN LA ACTUALIDAD – FUENTE PROPIA – ELABORACIÓN PROPIA

- CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.

Según informa la web del Ministerio de Fomento, durante los primeros años de mi estudio el número de construcciones rondaba las 400.000 viviendas construidas, luego la construcción aumenta y en el año 2006 marca el máximo histórico con casi 600.000 viviendas. Durante los 2 años siguientes prácticamente permanece en esas cifras.

A partir del año 2009 se produce un cambio muy drástico en la tendencia y comenzó a descender hasta el año 2012.

A partir del año 2012 permaneció constante en mínimos históricos, valores prácticamente residuales, ya que se construyen menos de 80.000 viviendas al año.

Parece ser que la tendencia está cambiando y el año pasado (2018) y en lo que va del año 2019 comienza a aumentar ligeramente el ritmo de construcción.

En el siguiente gráfico se relaciona en el eje vertical el número de viviendas construidas y en el eje horizontal la serie de los años desde el 2000 hasta el 2018.

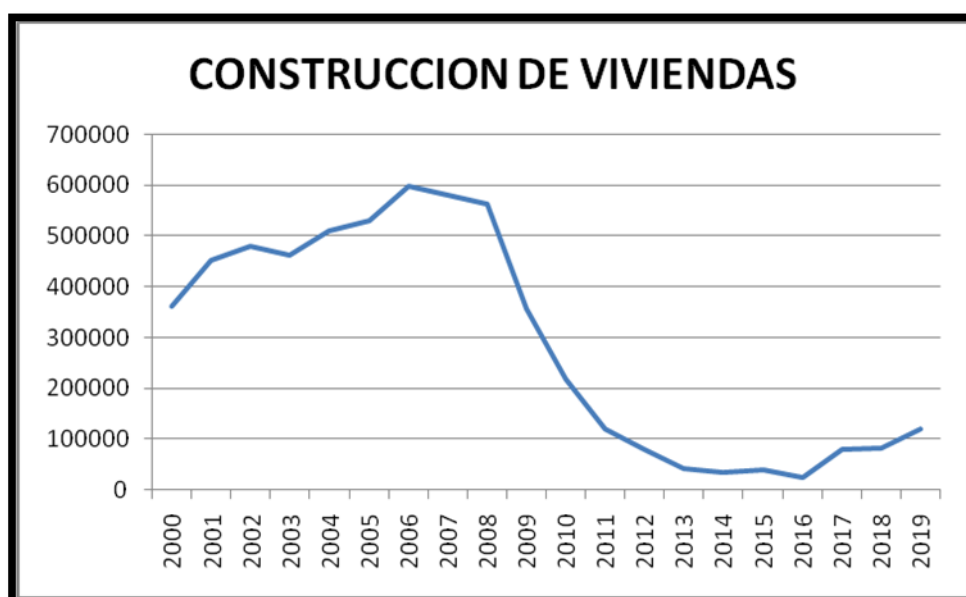


GRÁFICO 3 – CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS - FUENTE MINISTERIO DE FOMENTO - ELABORACIÓN PROPIA

Ligado a la construcción está la compraventa de viviendas. En 2007 hubo más de 750.000 transacciones pero con la llegada de la crisis la compraventa de viviendas entra en recesión descendiendo a más de la mitad con poca más de 300.000 transacciones en el año 2011, es a partir del 2017 cuando vuelve a recuperarse lentamente alcanzando los niveles del año 2009 en torno a 500.000 compraventas anuales.

- **EL PRECIO DE LA VIVIENDA:**

Al hablar del precio de la vivienda hay que tener en cuenta que dependiendo de la ciudad los precios oscilan, e incluso dentro de las mismas ciudades; en las grandes ciudades los precios por metro cuadrado son mucho más elevados que en las zonas rurales o poco pobladas.

Los datos que manejo los he obtenido de la web especializada Idealista que ofrece el precio medio en España por metro cuadrado en la venta de viviendas.

Los precios de la vivienda aumentaron durante el primer periodo de mi estudio alcanzando el máximo en el año 2008 con un precio medio por metro cuadrado de más de 2.200 euros.

A partir de entonces, desde el año 2009 sufre una caída que durará hasta el año 2013 pero sin llegar a los niveles del comienzo de mi estudio, sobre los 1.500 euros el metro cuadrado.

Los siguientes 3 años se mantienen constantes sobre los 1.500 euros.

En los últimos 2 años la tendencia es de nuevo al alza pero en un ritmo mucho menor que en los años del boom “del ladrillo”.

El gráfico número 4 nos muestra en el eje vertical el precio medio por metro cuadrado en euros de la venta de vivienda en España y en el eje horizontal la evolución desde el año 2000 hasta la actualidad (tomando como referencia el mes de febrero del año 2019).

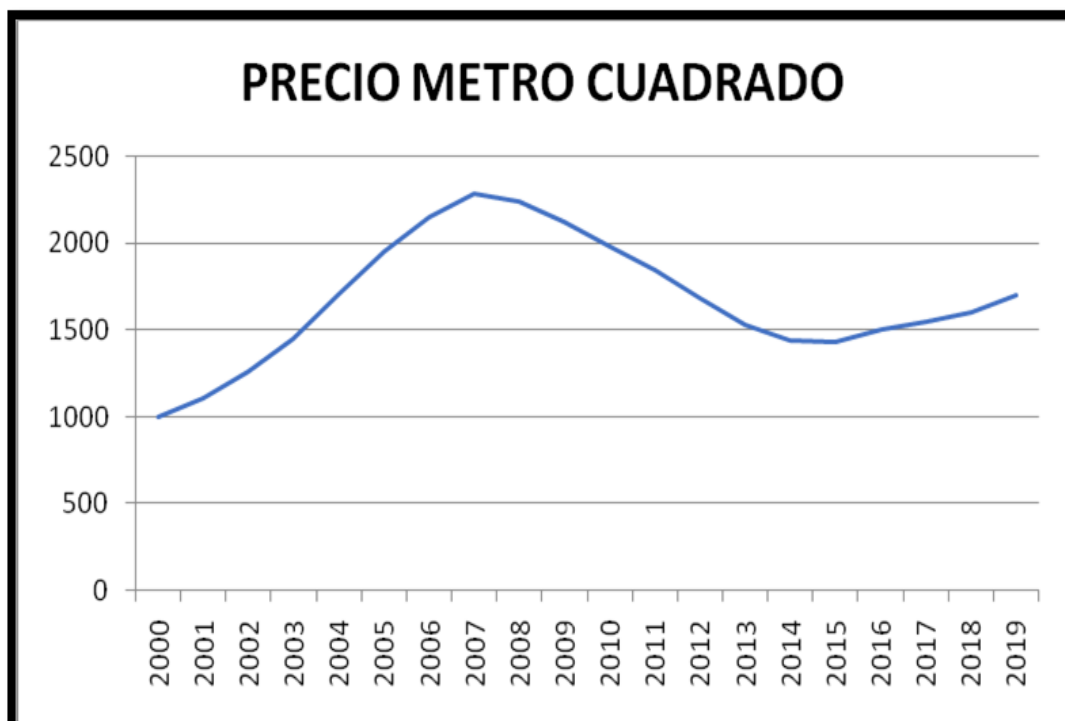


GRÁFICO 4 – PRECIO METRO CUADRADO - FUENTE IDEALISTA - ELABORACIÓN PROPIA

- EL PORCENTAJE DE VARIACIÓN EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA:

El proceso del aumento de los precios de la vivienda comenzó en el año 1998, alcanzando su punto máximo en el año 2004 cuando los precios subieron un 18,1%.

A partir de esta fecha los precios continuaron subiendo pero en niveles más reducidos.

En el año 2008 con la crisis del ladrillo, la tendencia cambia y el precio de mercado de la vivienda comienza a bajar marcando el descenso máximo en el año 2009 con casi un 9,8% (negativo), manteniendo la tendencia de valores negativos durante varios años.

No es hasta el año 2015 cuando el precio de la vivienda vuelve a cambiar la tendencia ayudado por la recuperación económica del país. La variación del precio vuelve a ser positiva

En el siguiente grafico, número 5, muestra los datos obtenidos en la web Idealista de la variación de los precios de la venta de viviendas en porcentaje desde el año 2000 hasta la actualidad tomando como referencia el mes de febrero de 2019.

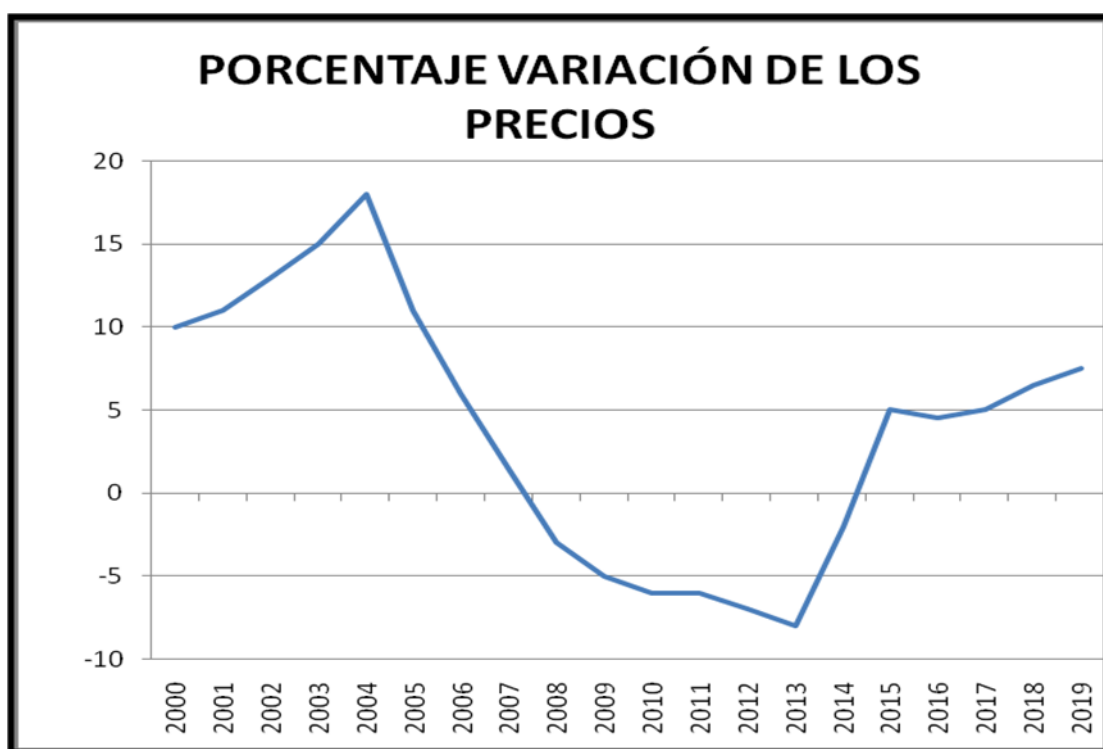


GRÁFICO 5 – PORCENTAJE VARIACIÓN DE LOS PRECIOS - FUENTE IDEALISTA - ELABORACIÓN PROPIA

ÁMBITO HIPOTECARIO

- EL NÚMERO DE HIPOTECAS.

Desde el año 2000 hasta el año 2006, el número de hipotecas fue aumentando llegando a firmarse 1.340.000 hipotecas en dicho año.

La situación sufre un importante cambio y desde este año baja bruscamente hasta alcanzar en el año 2013 el mínimo cuando se firmaron poco más de 200.000 operaciones.

Es en el año 2014 cuando cambia la tendencia de la firma de este tipo de operaciones y comienzan a subir; y así, en el año 2016 alcanza niveles del año 2011 cuando se firman 310.096 pero esto apenas supone un 25% de la cantidad firmada 10 años antes.

Comparando con el número de hipotecas que se cancelan, hasta el año 2011 se firmaban más hipotecas de las que se cancelaban.

En el año 2012 cambió esta tendencia se cancelaron 295.000 por las 274.000 firmadas, esta brecha aumentó en el año 2013 cuando se cancelaron 284.000 frente a las 200.000 firmadas.

Ya en el pasado año 2017 la brecha se está equiparando: 314.000 canceladas frente a las 300.000 firmadas.

En el siguiente gráfico se relaciona en el eje vertical el número de préstamos con garantía hipotecaria concedidos y en el eje horizontal la serie de los años desde el 2000 hasta el 2018, no he podido obtener datos de lo que va de este año (2019). Los datos han sido obtenidos de la web del BBVA.

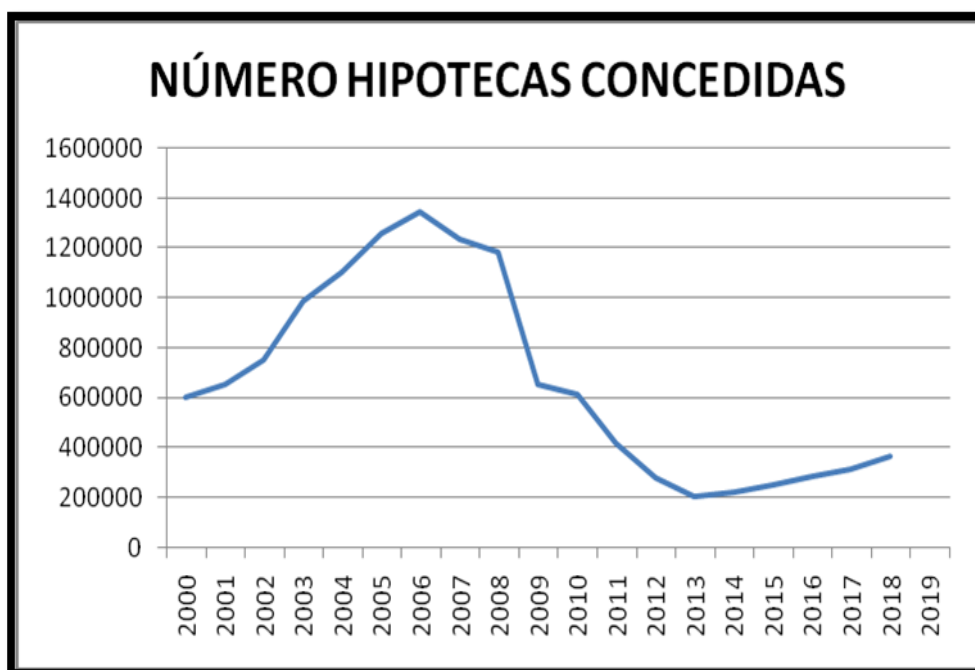


GRÁFICO 6 – NÚMERO HIPOTECAS CONCEDIDAS - FUENTE BBVA - ELABORACIÓN PROPIA

- EL IMPORTE MEDIO DE LOS PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARÍA CONCEDIDAS.

Desde hace varios años los bancos solo prestan el 80% del menor valor del precio de compra o del valor de tasación, aunque en algunas ocasiones algunas entidades pueden llegar a financiar el 100% como por ejemplo en viviendas de propiedad de sus filiales inmobiliarias.

El precio de compra de la vivienda está relacionado directamente con el importe del préstamo, a mayor precio de compra mayor será el importe del préstamo que solicita.

La evolución es positiva desde el año 2000 hasta alcanzar el máximo en el año 2007 con un importe medio de casi 150.000 euros prestados de media por operación.

Tras varios años de caída en el año 2013 alcanza el importe de 100.000 euros de media.

A partir de entonces atraviesa varios años con apenas oscilación.

En los últimos 2 años parece que el importe prestado vuelve a subir ligado al crecimiento de la economía.

En el siguiente gráfico, el número 7, se relaciona en el eje vertical el importe medio del préstamo y en el eje horizontal la evolución de los años, desde el 2000 hasta el 2018, habiendo obtenido los datos del Instituto Nacional de Estadística.

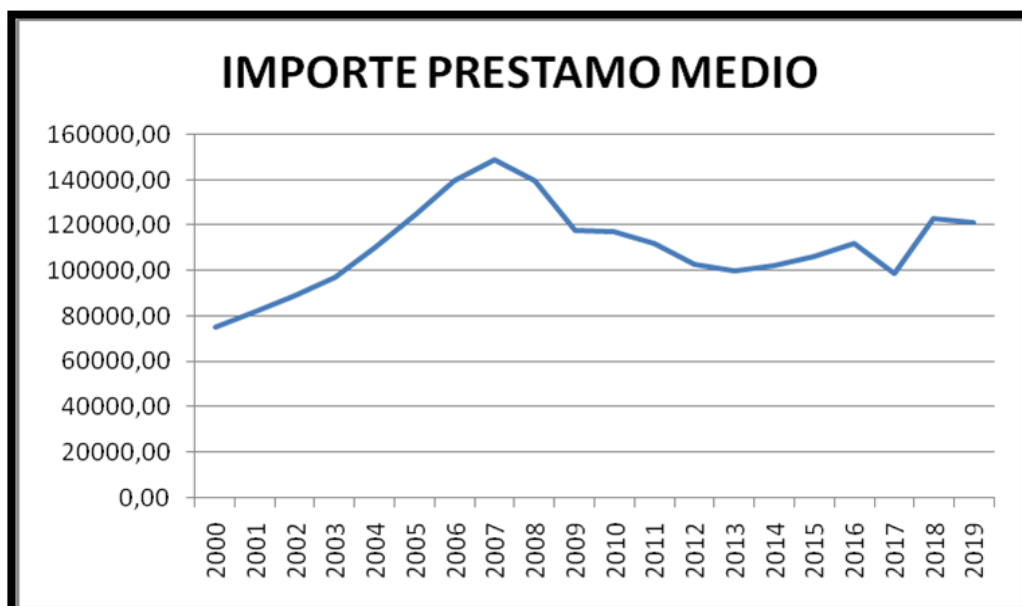


GRAFICO 7 – IMPORTE PRESTAMO MEDIO – FUENTE: INE. ELABORACION PROPIA.

- EL TIPO DE INTERÉS COMO PORCENTAJE COBRADO EN LOS PRÉSTAMOS.

El tipo de interés va ligado a la evolución del Euribor ya que en la mayoría de los préstamos (de interés variable) el índice de referencia que se toma en consideración es el Euribor a 12 meses.

El tipo de interés medio cobrado en las hipotecas alcanzó su máximo en el año 2008 con el 5,12% un gran aumento respecto al año anterior que marcaba el 4,64%.

Los años siguientes se producen fuertes caídas hasta alcanzar el 2,50%.

A partir del año 2010 los tipos de interés cobrados en los préstamos se mantienen con oscilaciones mínimas.

En el gráfico número 8, con datos obtenidos de la Asociación Hipotecaria Española, observamos en el eje vertical el tipo de interés medio cobrado en los préstamos con garantía hipotecaria y en el eje horizontal la evolución desde el año 2000 hasta la actualidad.

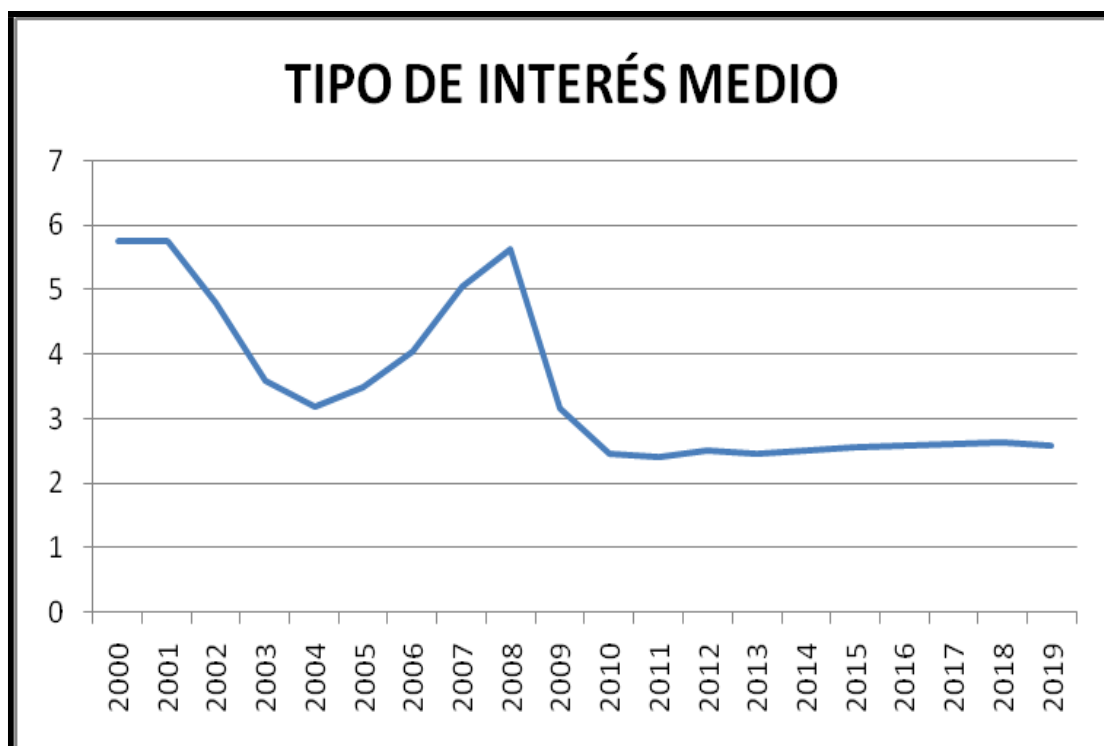


GRÁFICO 8 – TIPO DE INTERÉS MEDIO - FUENTE: ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA - ELABORACIÓN: PROPIA

- EL PLAZO MEDIO DE DEVOLUCIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

El plazo para la devolución no ha variado de forma significativa durante el periodo de mi estudio.

Ha permanecido entre los 22 y los 26 años, el máximo se marco en el año 2007 justo antes del comienzo de la crisis.

En los primeros años de mi estudio y hasta estallar la crisis, en algunos casos ciertas entidades otorgaban préstamos de más de 30 años, algo que cambió radicalmente.

En el siguiente gráfico número 9, gracias a los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística, se relaciona en el eje vertical el número de años de concesión del préstamo y en el eje horizontal la evolución de los años desde el 2000 hasta el 2018.

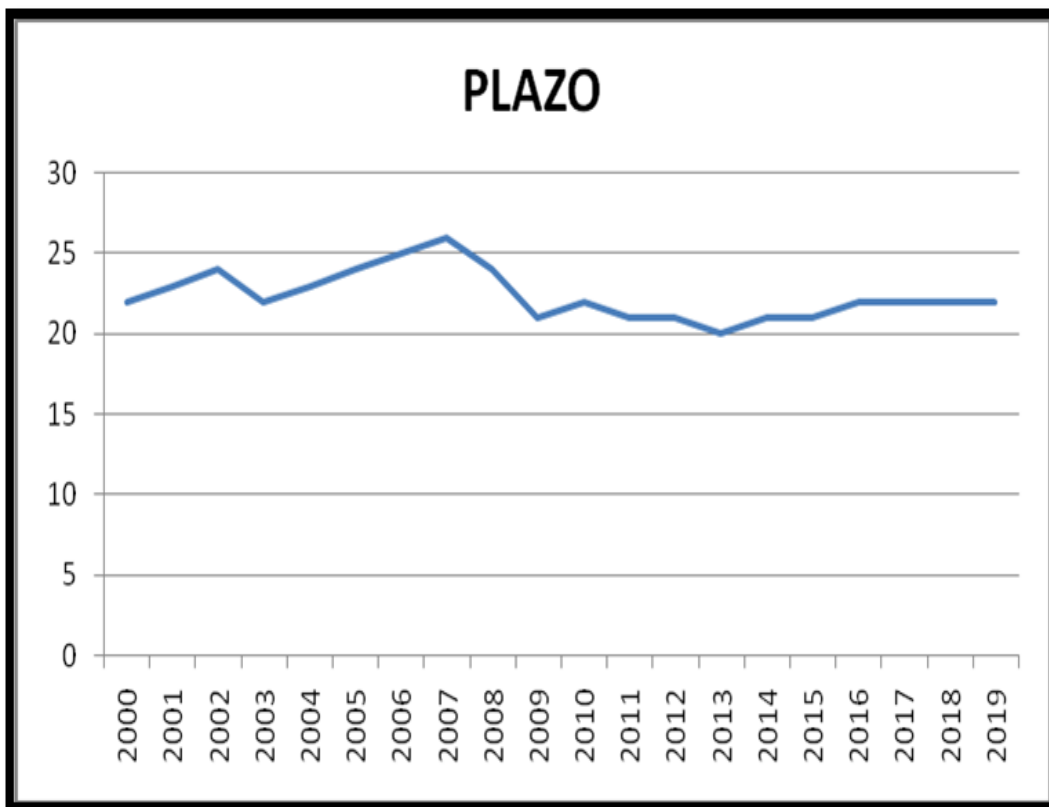


GRÁFICO 9 - PLAZO - FUENTE: INE - ELABORACIÓN: PROPIA

- INTERÉS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS FIJO O VARIABLE.

Durante todo mi estudio la gran mayoría de los préstamos hipotecarios se suscriben con tipo de interés variable, el tipo de interés fijo era residual, por ejemplo, en el año 2007 era inferior al 2% (unos 25.000 préstamos hipotecarios) del total.

En los últimos años se ha producido un cambio, en el año 2018 suponían un 40%, unos 115.000 préstamos hipotecarios se firman a tipos de interés fijo.

En el año 2019 esta última cifra, 40%, aumenta ligeramente.

- LA RATIO DE ENDEUDAMIENTO.

Es el esfuerzo que tienen que hacer familias para hacer frente al pago de la cuota. Este es el porcentaje que la persona tiene que emplear para hacer frente al pago de la cuota mensual respecto a su nómina mensual.

$$\text{Ratio: (cuota / salario) * \%}$$

Desde el año 2000 hasta el año 2008 la cuota en las hipotecas de nueva concesión subió constante hasta llegar a una cuota media de 950 euros, algunas entidades llegaban a otorgar préstamos con ratios de casi el 50%, esto suponía que la mitad del sueldo se debía de invertir para el pago de la vivienda.

Al año siguiente, en 2009 la cuota sufre una fuerte bajada y se sitúa sobre los 500 euros, permaneciendo constante hasta el año 2017 cuando la hipoteca media se situó en los 544 euros con un porcentaje sobre el sueldo del 28,6%.

En el año 2019, con datos de febrero se acerca a los 600 euros.

Esto supone un gran cambio en los ahorros de la población ya que no es necesario gastar tanto dinero en la cuota hipotecaria. Las entidades no otorgan hipotecas cuando la ratio supere el 35% e incluso este ratio puede descender al 30% en algunos casos.

- LAS CLÁUSULAS SUELO DE LAS HIPOTECAS.

Muchas de las hipotecas que se firmaron durante mi estudio incluían esta cláusula contractual que establece un tipo de interés mínimo que se aplica aunque el tipo de interés baje por debajo de esta cifra. En algunas hipotecas esta cláusula podía llegar a ser hasta del 4%.

A raíz de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 la cláusula ha sido considerada, en casi todos los casos sometida a enjuiciamiento, nula, por lo que las entidades financieras han eliminado esta cláusula en sus hipotecas y se han visto obligados a devolver la cantidad pagada de más por sus clientes por la aplicación de la misma.

NUEVA LEY HIPOTECARIA

El 21 de febrero de 2019 se aprobó en el Pleno del Congreso la nueva Ley Hipotecaria y fue publicada en el Boletín Oficial del Estado el 15 de marzo de 2019 aunque no será hasta el 17 de junio cuando entre en vigor dejando así un periodo de *vacatio legis*⁸ de 3 meses para que los bancos se puedan adaptar a esta nueva normativa.

Con esta nueva ley se intenta repartir de la forma más equitativamente posible, entre los intervinientes, todos los gastos derivados de la constitución del préstamo hipotecario.

El escenario que hay en la actualidad, en abril de 2019, va a cambiar radicalmente con esta nueva normativa, las entidades financieras tendrán que costear una serie de gastos que hasta ahora lo tenían que pagar los clientes.

Las entidades financieras tendrán menos posibilidades a la hora de ofertar este producto, gracias al reparto de los costes con la introducción de esta nueva legislatura, las entidades financieras solo podrán modificar los tipos de interés (diferenciales en el caso de préstamos a interés variable) para hacer así más atractiva su opción, aunque como hasta ahora estos diferenciales se podrán modificar según aumente la vinculación del cliente con el banco con otra serie de productos.

Las principales novedades que tiene esta ley respecto a la anterior afecta a la asunción del pago de los impuestos y gastos.

MODIFICACIÓN COSTES EN LA NUEVA NORMATIVA		
COSTE	ANTIGUA LEGISLACIÓN	NUEVA LEGISLACIÓN
IAJD	CLIENTE	BANCO
COPIAS ESCRITURA	CLIENTE	PRIMERA COPIA BANCO RESTO CLIENTE
GASTOS REGISTRO Y NOTARÍA	CLIENTE	BANCO
GASTOS DE TASACIÓN	CLIENTE	CLIENTE

CUADRO 7 – MODIFICACIÓN COSTES DE LA NUEVA NORMATIVA – FUENTE BOE Y ELABORACIÓN PROPIA.

⁸ El *vacatio legis* según la RAE es el periodo que transcurre desde que se publica una norma hasta que entra en vigor, momento este que habitualmente viene establecido según la norma. Para el caso en que no sea así, se establece como norma de aplicación subsidiaria que si una ley no establece un plazo específico para su entrada en vigor, lo hará 20 días después de su completa publicación en el Boletín Oficial del estado.

- El IAJD.
Este impuesto seguirá gravando este tipo de operaciones pero a partir de ahora será la entidad financiera la que debe sufragar este impuesto, anteriormente era el cliente quien pagaba este gravamen.
- Copias de las escritura.
La primera copia de la escritura la pagará el banco pero será el cliente quien pague la segunda y sucesivas copias. Históricamente el cliente ha sido quien pagaba todas las copias de la Escritura.
- Los gastos de registro y de gestoría.
Estos gastos los tendrá que abonar la entidad financiera. Los clientes siempre han pagado ambos gastos.
- El gasto de tasación del inmueble.
Es el cliente quien continuará sufragando este coste.

La nueva normativa además introduce cambios sobre cláusulas y comisiones que hasta ahora han sido foco de polémica.

- Las clausulas suelo.
Quedan prohibidas.
- El desahucio.
El procedimiento de desahucio únicamente se iniciará si hay al menos doce cuotas impagadas o el 3% del total del capital durante la primera mitad de la vida del préstamo; o de quince cuotas impagadas o el 7% del total del capital prestado en la segunda mitad de la vida de la deuda.
- Las comisiones por la amortización anticipada.
También se ven modificadas con esta nueva legislación.
 - Para los préstamos de tipo fijo será un máximo del 2% sobre el total amortizado durante los 10 primeros años y el 1,5% durante el resto del préstamo.
 - Para los préstamos de tipo variables pasan a ser del 0.50% durante los 3 primeros años y del 0.25% a partir de entonces.
 - Apuntar que esta comisión puede ser negociada entre el banco y el cliente pudiendo pasar a ser 0.

- Ficha precontractual.

Los bancos tendrán que dar un periodo de 10 días desde que le hagan entrega de la información precontractual al cliente antes de pasar por notaría, para así que el cliente pueda hacer una comparativa con las condiciones ofrecidas por otras entidades. En el Anexo se adjunta una ficha precontractual del año 2016.

- Los seguros.

La banca podrá seguir ofertando seguros vinculados a la hipoteca pero sin empeorar las condiciones ofertadas, estará obligada a aceptar pólizas alternativas de otras compañías.

- La subrogación.

Los clientes podrán subrogar sus hipotecas sin costes y libremente. Entre las entidades financieras existirá un sistema para compensar los gastos de subrogación de la hipoteca.

PASOS O ETAPAS DEL PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

En este punto voy a desarrollar el proceso del préstamo hipotecario desde que nace la necesidad de recibir un préstamo para la adquisición de una vivienda:

ETAPAS DEL PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA	
1	APARICIÓN DE LA NECESIDAD
2	SOLICITUD INFORMACIÓN A ENTIDADES FINANCIERAS
3	ESTUDIO DIFERENTES OPCIONES DE LAS ENTIDADES
4	SOLICITUD INFORMACIÓN PERSONAL
5	OFERTA VINCULANTE
6	ENTREGA INFORMACIÓN AL NOTARIO
7	PROVISIÓN DE FONDOS
8	CONSULTA REGISTRO PROPIEDAD
9	FIRMA DE LA HIPOTECA Y PRÉSTAMO
10	INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD
11	REALIZACIÓN TAREAS ADMINISTRATIVAS
12	LIQUIDACIÓN PROVISIÓN DE FONDOS
13	PAGO DE LAS CUOTAS MENSUALES
14	EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA
15	CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA

CUADRO 8 - ETAPAS DEL PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA – FUENTE Y ELABORACIÓN PROPIA

1. Aparición de la necesidad.

Una o varias personas necesitan solicitar un préstamo para la compra de una vivienda.

2. Solicitud información a entidades financieras.

La persona solicita información a las diferentes entidades financieras que considere oportuno sobre la oferta de préstamos con garantía hipotecaria que tengan, las entidades tienen la obligación de entregar un documento escrito donde venga dicha información.

3. Estudio diferentes opciones de las entidades.

Tras el estudio de las diferentes opciones, la persona elegirá la opción que se adecúe más a sus necesidades ya sea por plazo, vinculación de otros productos bancarios, tipo de interés, importe, comisiones, gastos vinculados al préstamo hipotecario, etc.

4. Solicitud información personal.

El banco solicitará al cliente toda la información que sea necesaria para realizar el estudio sobre la viabilidad de la operación.

- El DNI.
- Declaración del impuesto sobre renta de las personas físicas.
- Últimas nóminas: para cerciorarse que los clientes tienen ingresos mensuales y en qué cuantía.
- Información relativa sobre el solicitante, que no figure en ninguna lista de morosidad ASNEF⁹ y RAI¹⁰. También se solicitará la CIRBE¹¹ que es el indicador que tiene el Banco de España para saber los préstamos que tienen las personas tanto como titular o avalista. La entidad financiera para tener acceso a los datos CIRBE tiene que tener un documento de autorización firmado por el cliente.
- Vida laboral.

⁹La Asociación Nacional de Entidades de Financiación es uno de los mayores ficheros de morosos existentes en España. Se trata del listado de deudas de particulares más importante de nuestro país. En el interior de este listado de morosos, encontramos todo tipo de información de impagos de personas (ASNEF particulares). El listado de ASNEF está gestionado por la empresa Equifax Servicios Sobre Solvencia y Crédito S.L. En este sentido, la Asociación Nacional de Entidades de Financiación es el titular de los datos y Equifax es quien los explota. Por ello es muy común asociar al fichero ASNEF a Equifax. Incluso este fichero de deudas también suelen llamarlo fichero Equifax, dado que se refiere al mismo listado de solvencia.

¹⁰El RAI es un Registro de Aceptaciones Impagadas que fue constituido por las asociaciones de entidades financieras de España con el objetivo de llevar un control sobre aquellos títulos de crédito que no son atendidos a su vencimiento por sus librados, con este registro de morosos lo que se pretendía era tener una herramienta de control y de información para atajar el creciente número de letras y pagarés que resultaban devueltos e imposibles de cobrar; por tanto, con el RAI lo que se persigue es identificar al acreedor moroso e impedirle el que pueda volver a financiarse de esta forma ilícita. Por eso, la entidad financiera asociada, antes de conceder un préstamo, siempre consultará previamente en el RAI para ver si el solicitante de financiación está incluido y si figura en dicho registro no se le otorgará el préstamo.

¹¹El CIRBE Central de Información de Riesgos del Banco de España, es una base de datos cuyos campos son suministrados mensualmente por las entidades de crédito al Banco de España que los administra y controla y que sirve para tener una recopilación de todos los riesgos de crédito que se contraigan por un valor superior a 6000 euros. Se trata, por tanto, de un servicio público cuya finalidad es doble, a saber: Conocer cuáles son los riesgos de cada deudor y conocer cuál es la situación de concesión de crédito y riesgos del conjunto de entidades de crédito del sistema bancario.

5. Oferta vinculante.

En un plazo de unos 7 días, el banco realizará el estudio sobre la viabilidad de la operación y en caso de ser positivo se le entregará al cliente la oferta vinculante con una vigencia de 10 días, en el Anexo número 1 se adjunta una ficha precontractual entregada por una entidad financiera en el año 2016, en la que se explica de forma detallada una operación de préstamo hipotecario a tipo de interés fijo:

- Nombre de la entidad y oficina bancaria.
- Características del préstamo.
 - Importe del préstamo.
 - Duración del préstamo.
 - Tipo de préstamo.
 - Clase de tipo de interés aplicable.
 - Garantía principal y adicional.
- Tipo de interés.
- Periodicidad y número de pagos.
- Importe de cada cuota.
- Tabla o cuadro de amortizaciones.
- Vinculaciones y otros costes. En el que se citan los costes que va a tener la operación.
- Amortización anticipada.
- Derecho de subrogación.
- Información sobre el departamento de atención al cliente.
- Información de reclamaciones al Banco de España.
- Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el cliente.
- Riesgos y advertencias.
- Código de buenas prácticas.

6. Entrega información al notario.

En caso de que se quiera contratar la operación, se remitirá toda la información al notario, normalmente es elegido por la entidad financiera pero el comprador puede elegir otro, para que prepare la escritura pública (el cliente puede leer 3 días antes de la fecha de la firma dicho documento o borrador para consultar y resolver las dudas que le puedan surgir).

7. Provisión de fondos.
El cliente debe realizar una provisión de fondos para subsanar los gastos que se incurra con la firma de la operación. La cantidad depende de varios factores ya que es la suma de los gastos de gestoría, notaría, registro, tasación e IAJD.
8. Antes de la firma el notario consulta en el registro de la propiedad si dicho inmueble tiene o no cargas pendientes.
9. Firma de la operación: es el momento más importante, y en ella intervienen: apoderado de la entidad financiera, notario, comprador y vendedor. Se firmará tanto la compraventa, el préstamo y la hipoteca sobre el bien inmueble.
10. Inscripción de la hipoteca en el registro de la propiedad, desde hace varios años gracias a la ley 24/2005 el notario puede realizar dicho trámite vía telemática para reducir plazos. El notario envía toda la información al registro recibiendo inmediatamente un número de entrada, tras esto el registro envía en un plazo de 24 horas el número de asiento. En 15 días desde la recepción del número de asiento, el registro debe enviar la calificación correspondiente.
11. Realización de toda la gestión administrativa. Se deben cumplir unos plazos para realizar todos los trámites (retirar escrituras, consolidar asiento presentación en el registro de la propiedad, liquidación de impuestos, cancelación cargas previas, etc.).
12. Una vez liquidados todos los gastos e impuestos, el banco debe liquidar la provisión de fondos realizada por el cliente para el pago de dichos costes.
13. Mensualmente el cliente paga el importe de amortización firmado en la escritura de préstamo. Además extraordinariamente el cliente puede realizar más amortizaciones anticipadas.
14. Extinción de la hipoteca cuando se extinga el préstamo que garantiza, es decir cuando se realicen todas las amortizaciones acordadas.
15. Cancelación de la hipoteca. Para ello la entidad bancaria ha de llevar a notaría un certificado de deuda cero. Con dicho certificado el notario prepara la escritura de cancelación que tendrá que ser firmada por un apoderado del banco, el cliente abonará el gasto notarial. La escritura firmada se presentará en el Registro de la Propiedad y en el plazo de 2 meses se cancelará la carga.

ESTUDIO DE MERCADO

He realizado un pequeño estudio de mercado con las diferentes opciones que hoy ofertan las entidades financieras para este tipo de producto para ello he visitado páginas web y entidades financieras entrevistando a algún trabajador.

En alguna entidad me ha resultado imposible obtener información ya que en su web no indican dicha información.

Además desde hace ya varios años existen páginas web y aplicaciones que comparan las diferentes ofertas que hay en el mercado, para ello te solicitan información como tipo de interés (fijo o variable), edad del titular, importe de la compra de la vivienda, importe del préstamo a solicitar, ingresos mensuales, dinero ahorrado, primera vivienda o no, etc. Tras facilitar esta información te piden un número de teléfono y un e-mail. Con esta información te calculan las diferentes opciones.

A continuación realizo mi investigación con las ofertas de los bancos destacando las características básicas de la hipoteca y del préstamo.

He resumido toda la información obtenida en las dos tablas siguientes, tras ellas comento los aspectos que considero más importantes.

Los datos han sido recogidos durante los meses de febrero, marzo y abril de este año (2019).

GASTOS Y COMISIONES

GASTOS Y COMISIONES					
ENTIDAD	APERTURA	ESTUDIO	SUBROGACIÓN	TASACIÓN	GESTORÍA NOTARÍA REGISTRO
ABANCA	1%	NO	NO	SI	SI
CAIXABANK	NO	NO	NO	NO	NO
UNICAJA	NO	NO	SI	SI	SI
BBVA	NO	NO	NO	SI	SI
IBERCAJA	NO	NO	NO	NO	NO
ING	NO	NO	NO	NO	NO
BANKIA	NO	NO	NO	SI	NO
OPENBANK	NO	NO	NO	NO	NO
SANTANDER	NO	NO	SI	SI	SI

CUADRO 9 – GASTOS Y COMISIONES – FUENTE WEBS BANCARIAS Y ELABORACION PROPIA

En este cuadro, número 9, recogen los gastos y comisiones más significativos que existen cuando se firman este tipo de operaciones.

He obtenido los datos en la mayoría de los casos a través de la web pero en algún caso específico, ha sido entrevistando a algún empleado bancario.

Hemos de partir de que hasta hace pocos años todos estos costes los tenía que pagar el cliente. Tras las últimas resoluciones judiciales esta situación ha variado considerablemente y todo ello se modificará, como he indicado anteriormente, con la entrada en vigor de la nueva ley hipotecaria.

De la comparativa he podido extraer varias conclusiones:

- La comisión de apertura: la gran mayoría de los bancos no están cobrando aunque todavía existe algún banco que la sigue cobrando como es Abanca.
- Los gastos de estudio de la operación: en los bancos de mi estudio ya no los cobran ninguno de ellos.
- Los costes de subrogación: En la actualidad hay “una guerra” por hacerse con la mayor parte de los préstamos hipotecarios ya que son productos que dejan altas rentabilidades, debido a esto como se puede observar hay pocos bancos que la siguen cobrando.
- Los gastos de tasación del inmueble: en este punto hay más divergencia entre las entidades que la cobran y las que han dejado de cobrarlas (ya que hace varios años todas las entidades lo cobraban).
- Los gastos de gestoría, notaría y registro: aparentemente van unidos ya que las empresas sufragan todos o ninguno de ellos, por eso he realizado un único apartado incluyendo los tres.

OFERTAS BANCARIAS

OFERTAS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS							
ENTIDAD	TIPO FIJO	TIPO VARIABLE (EUR +%)	VINCULACIÓN ¹²	IMPORTE MÁXIMO	AMORT ¹³	REV INTERÉS ¹⁴	P M ¹⁵
ABANCA	2,05	0,99	N - V	80	3	12	30
	3,80	1,99	H - R				
CAIXABANK	2,75	NO	N - V - H - PP	80	0,25	12	30
	4,35		T - R		0,50		
UNICAJA	2,80	1,24	N - R - H - V	80	0,5	12	30
	4,05	2,24	PP - AM - T				
BBVA	2,25	0,89	N - H - A	80	0,25	12	30
	3,25	1,89			0,50		
IBERCAJA	NO	0,9	N - H - V	80	0	12	30
		1,19					
ING	NO	0,99	N - H - V	80	0	6	40
BANKIA	1,70	0,99	N	80	0	6	30
	3,95	2,25					
OPENBANK	1,95	0,89	N - R - H - V - T	80	0	12	30
	2,70						
BSCH	NO	1,19	N - R - H -	80	0,25	12	30
		1,54	V - T		0,50		

CUADRO 10 – OFERTAS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS – FUENTE WEBS BANCARIAS Y ELABORACION PROPIAS.

¹²La vinculación; N (nómina), V (seguro de vida), H (seguro de hogar), R (recibos domiciliados), AM (seguro de amortización) y T (tarjeta).

¹³Amort: Amortización anticipada

¹⁴Rev interés: revisión tipo de interés.

¹⁵PM: Plazo máximo.

En el cuadro 10 he realizado un estudio de mercado de las entidades financieras a la hora de otorgar el préstamo con garantía hipotecaria, he obtenido varios datos significativos:

- Tipo de interés fijo:

Muchas de las entidades han aumentado en los últimos años la comercialización de este tipo de operación.

Los tipos de interés como se puede observar van en un rango que varía en función de la vinculación que tenga el cliente o también del plazo al que se adquiriera el crédito.

La oferta más agresiva es la de Bankia con interés mínimo desde el 1,70%. También Openbank tiene una oferta atractiva que varía en función del plazo de devolución y del porcentaje de financiación, al máximo plazo de 30 años y financiación máxima del 80%, el TAE es del 2,64%.

- Tipo de interés variable:

Hay una variedad de ofertas entre las diferentes entidades, cada una de ellas depende del plazo, porcentaje financiado y vinculación.

En este punto llama la atención que Caixabank no ofrezca este tipo de operación y según me comentan desde la entidad está reservada para clientes VIP.

Del resto de entidades, las que tienen la mejor oferta son Openbank y BBVA con un diferencial que va desde Euribor más el 0,89% con la vinculación máxima. El resto de entidades tiene una horquilla entre el 1 y el 2,25%.

- La vinculación:

Todas las entidades exigen para otorgar el crédito al menos tener domiciliada la nómina en la entidad o ingresos regulares.

Además de contratar el seguro de hogar y de vida con su aseguradora.

El caso que más llama la atención es el de Bankia que para que el préstamo sea concedido tan solo debe tener domiciliada la nómina.

En todos los casos cuanto más vinculación se tenga el tipo de interés bajará.

- El importe máximo:

Todas las entidades otorgan un máximo del 80% del menor valor del precio de compraventa o del precio de tasación.

La mayoría de los bancos tienen pisos en propiedad, si el préstamo está vinculado a la venta de uno de estos inmuebles tienen unas condiciones mucho

más favorables para los clientes tanto de diferencial, plazo, comisiones, gastos, etc. E incluso se puede llegar a obtener el 100% de financiación.

- La amortización anticipada:

Para todas las personas que quieran amortizar anticipadamente el préstamo como se puede observar los bancos tienen diferentes opciones, ya que algunos no cobran nada pero otros como ABANCA cobra hasta el 3%.

Esta comisión se puede negociar con la entidad.

- La revisión del diferencial:

En la mayor parte de los casos es anual pero en algunos bancos empiezan a realizarla semestralmente para cobrar más acorde con el presente.

- El plazo máximo:

Todos los bancos tienen un máximo de 30 años excepto ING que alcanza los 40 años.

Varios bancos no otorgan créditos cuando los clientes antes de finalizar la operación alcanzan los 65 años, es decir, que una persona de 40 años que solicite un préstamo hipotecario no se le aprobará una operación de más de 25 años que es cuando cumplirá esa edad.

Al igual que ocurre con el importe máximo, si los inmuebles son propiedad del banco el plazo puede aumentar.

Hay aspectos que merecen ser destacados:

- Existen bancos con ofertas para colectivos concretos con mejores condiciones como por ejemplo vivienda para jóvenes, para policías, trabajadores de ciertas empresas, funcionarios, etc.
- Este tipo de operaciones tienen una alta rentabilidad para los bancos ya no solo por el interés que se cobra, sino porque aumenta la vinculación de los clientes con la suscripción otro tipo de productos y no sólo los que se les exige al contratar el préstamo (seguro de hogar y de vida).
- Muchas de las comisiones y gastos en las entidades financieras se pueden negociar.

BLOQUE III - CONCLUSIONES

- La cláusula suelo.

Según las últimas sentencias judiciales esta cláusula es considerada como abusiva, las entidades bancarias han eliminado esta cláusula. Con la entrada de la nueva ley hipotecaria quedará anulada.

- El número de hipotecas.

En un futuro a corto y medio plazo todo hace pensar que el número de compra-venta de viviendas aumentará ayudándose por la recuperación económica, el aumento del empleo, la subida del salario mínimo, etc. Aunque muchas de estas ventas serán como vivienda de reposición o inversión, lo que no repercutirá en el mercado de las hipotecas.

- Bancos online.

En los últimos años están apareciendo bancos que únicamente actúan online, son filiales de los grandes bancos como Imaging bank de CaixaBank u Openbank del BSCH.

Con el ahorro que supone el no tener apenas oficinas pueden competir con productos sin gastos ni comisiones, no solo en cuentas corrientes, tarjetas u otros servicios derivados sino en productos tan específicos como son los préstamos hipotecarios.

Pienso que esta tendencia irá a más ya que todas las entidades están cerrando oficinas especializándose en dicho negocio online, además los clientes cada vez tienen más conocimientos en nuevas tecnologías y prefieren realizar las operaciones con el móvil a través de las aplicaciones que tienen las entidades para agilizarlas.

- El número de bancos.

Todas las entidades financieras ofertan préstamos hipotecarios. Los expertos dicen que en un futuro a medio plazo se producirán fusiones bancarias, solo quedarán los grandes bancos: BBVA, BSCH, Banco Sabadell, Bankia y CaixaBank pero yo creo que para que ocurra esto todavía tienen que pasar muchos años.

- El importe medio de los préstamos con garantía hipotecaria.

En un principio parece que el importe medio concedido irá subiendo a medida que va subiendo el precio de venta de la vivienda ya que los bancos conceden el 80% del valor de tasación o venta y esto continuará así. Esto provocará que los clientes tengan que disponer de más ahorros para pagar el importe que no financien las entidades.

- El Euribor a 12 meses y el tipo de interés.

Todo hace pensar que a corto plazo este índice volverá a los valores positivos aunque muy gradualmente.

Harán falta muchos años para que alcance valores medios, en línea con lo que vivirán los tipos de interés en la zona euro.

El tipo de interés de las hipotecas está ligado al Euribor, tanto por punto que marca como por el diferencial que cobran las entidades.

La tendencia es que se mantenga esta situación al menos en el corto plazo, ya en el medio plazo irá subiendo a valores medios, sin alcanzar los máximos históricos.

- Índice o ratio de endeudamiento.

La evolución en los próximos años será mantenerse o aumentar ligeramente, ligado al mercado de trabajo y al alza de los salarios, pero nunca sobrepasando el 35% que exigen varias entidades.

- El plazo.

El plazo de concesión de las hipotecas también ha variado en este periodo de estudio, en la actualidad muy pocas hipotecas se firman más allá de los 25 años, sin embargo en periodos pre crisis podían firmarse hasta los 40 años.

La tendencia será la de no alargar los plazos y situarse en los 25 años de media actuales.

Según la edad de los titulares, la duración variará ya que los bancos no quieren tener préstamos con personas ya jubiladas, de esta forma a personas de más de 40 años los plazos se reducirán para finalizar los pagos antes de que cumpla la edad de jubilación.

Si como todo hace presagiar y la edad de jubilación aumenta puede provocar que los plazos aumenten ligeramente.

- Fijo o variable.

La tendencia es a que se mantengan los niveles actuales de hipotecas a tipo fijo mientras los tipos de interés sean bajos

A medida que los tipos de interés vayan aumentando este tipo de hipotecas irán descendiendo ya que dejarán de ser tan rentables para los bancos.

- El diferencial.

La tendencia es que este diferencial aumente debido a todos los procesos judiciales abiertos y a la entrada en vigor de la nueva ley hipotecaria que hacen que sean las entidades las que tengan que pagar ciertos gastos que antes pagaban los clientes, además del hecho de que muchas de las cláusulas los juzgados las han considerado abusivas, cláusulas que eran muy beneficiosas para los bancos.

- Gastos notaría, registro y gestión.

Con la entrada en vigor de la nueva ley hipotecaria en el mes de junio de 2019 estos gastos quedarán repartidos.

Muchas de las entidades españolas han quitado estos costes aunque con la nueva ley puede que vuelvan a implantarlos aunque lo más razonable es que no lo hagan.

- La vinculación.

Las entidades solicitan a los clientes que aumenten la vinculación con todo tipo de productos y servicios para que se le otorgue los préstamos hipotecarios.

La tendencia continuará, a medida que los clientes contraten más productos el diferencial disminuirá en los préstamos a tipo variable, y si son a tipo de fijo también descenderá el interés a cobrar.

EFECTOS SECUNDARIOS

Todos estos cambios pueden tener repercusiones en otros aspectos como:

- Productos de ahorro.

Los productos de ahorro como fondos de inversión, imposiciones a plazo fijo, seguros de ahorro, etc. irán aumentando, a medida que sube el tipo de interés que se ofrece a los ahorradores, gracias al incremento del Euribor, ya que las entidades necesitarán aumentar su pasivo para poder comercializar más préstamos y no tener que verse obligados a financiarse únicamente con el Banco Central Europeo.

- Mercado de la vivienda de alquiler.

El precio de la vivienda de alquiler ha ido subiendo provocado entre otros motivos por la dificultad del acceso a un préstamo hipotecario ligado entre otras cosas al precio de la vivienda ya que en las grandes ciudades el precio de la vivienda no ha bajado tanto como se podía esperar, además en los últimos años ha comenzado a subir.

Actualmente partidos políticos están planteando regular este mercado con precios máximos, en mi opinión creo que esto no sentido ya que el precio lo debe regular el libre mercado, cada persona tiene que saber hasta cuánto está dispuesto a pagar por una vivienda pudiendo buscar otras opciones como viviendas más antiguas, más pequeñas, más alejadas, etc.

Los propietarios como es normal quieren sacar la máxima rentabilidad a sus inmuebles dejando que el libre mercado regule el precio.

Tampoco creo que sean buenas las ayudas al alquiler ya que puede hacer que los precios suban, otras cosas pudieran ser las deducciones fiscales que puedan existir cumpliendo varios parámetros como nivel de ingresos, personas a cargo, etc.

- Seguros.

Las entidades se han especializado en seguros vinculados a las hipotecas, en la actualidad, por ley, no se puede obligar a contratar al cliente ningún tipo de seguro con la entidad que le otorga el préstamo aunque la legislación le obliga a contratar un seguro de incendios durante la vida del préstamo hipotecario.

Para ello las entidades han creado aseguradoras propias como por ejemplo Caixabank o el grupo Caja Rural pero en otras ocasiones ha habido grandes alianzas entre bancos y aseguradoras para tener ofertas atractivas como por ejemplo Banco Popular Español ahora Banco Santander tiene una alianza con Allianz seguros : hogar, vida, protección de pagos, etc..

Los bancos han ampliado el seguro de incendios (ampliando notablemente las coberturas del seguro de hogar), seguro de protección pagos (para cubrir las cuotas de préstamo en caso de que el titular quede sin ingresos) y seguro de vida (para el caso de que fallezca o se incapacite al titular).

Lo más normal que ocurra es que continúe como hasta ahora ya que las entidades aprovechan estos servicios para vincular al cliente y por ello el cliente suele recibir disminuciones en el tipo de interés. Además por supuesto de asegurarse el pago del préstamo.

La nueva normativa no va a obligar al cliente a contratar el seguro con la entidad que le otorgue el préstamo pero como al contratarlo con ello lo normal es que se le ofrezca algún tipo de bonificación, los clientes seguirán contratando el seguro del hogar con la entidad que le conceda el crédito.

Al igual puede pasar con los otros seguros que aunque no sean obligatorios tendrán bonificaciones.

- Agencias inmobiliarias.

Muchas de las agencias inmobiliarias que se crearon con el boom inmobiliario se cerraron cuando llegó la crisis del ladrillo pero en los últimos meses este tipo de empresas están volviendo a aparecer.

En mi opinión en los próximos años estas empresas se afianzaran en el mercado teniendo una gran importancia para el sector.

BLOQUE IV - BIBLIOGRAFÍA

- Boletín Oficial del estado número 65 del 16 de marzo de 2019 sección I página 26334, publica la ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- Definiciones indicadas extraídas del Diccionario de la Real Academia de la lengua.
www.rae.es
<https://www.crowdlending.es/blog/que-es-el-cirbe-que-es-el-rai-y-que-es-el-asnef>
- Derecho hipotecario de Ramón María Roca Sastre, editorial Bosch (edición 2009).
- Estudio de mercado: los datos los he obtenido de las páginas web de los siguientes bancos en su área de préstamos hipotecarios:
 - Abanca.
www.abanca.com
 - Bankia.
www.bankia.es
 - BBVA.
www.bbva.es
 - CAIXABANK.
www.caixabank.es
 - Ibercaja.
www.ibercaja.es
 - ING.
www.ing.es
 - Openbank.
www.openbak.es
 - Unicaja.
www.unicajabanco.es

- Gráficos. Los datos los he obtenido utilizando las siguientes páginas web:
 - Cláusula suelo
https://www.lainformacion.com/empresas/sabadell-clausulas-suelo-tribunal-supremo/6492875/?fbclid=IwAR0ipokQMlGFLnI4tXmfFnkkOAveoBl_a8r8EkafyEq2VMENpfdmPkSh28s 19 de febrero de 2019.
 - Construcción de viviendas.
<https://www.fomento.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/vivienda-y-actuaciones-urbanas/estadisticas/vivienda-y-suelo>
 - Euribor
<https://www.bbva.com/es/el-euribor-cierra-2018-en-el-0129-y-encadena-nueve-meses-consecutivos-al-alza/> 4 de enero de 2019
<https://www.bbva.com/es/euribor-registra-mayor-subida-ano/> 2 de julio de 2018
 - Importe medio préstamos
<https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2019/01/30/771288-el-importe-medio-de-las-hipotecas-alcanza-maximos-de-casi-10-anos> 30 de enero de 2019
 - INE – Instituto Nacional de Estadística
www.ine.es
 - Número hipotecas
<https://www.google.com/amp/s/www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2018/03/21/764839-siete-graficos-para-conocer-la-evolucion-en-la-ultima-decada-de-las-hipotecas%3famp=1> 21 de marzo de 2018
 - Precio vivienda.
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/12/07/744539-el-precio-de-la-vivienda-sube-un-4-en-el-tercer-trimestre-arropado-por-el-alza-de-la> 7 de diciembre de 2016
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2013/09/13/662809-el-precio-de-la-vivienda-baja-un-12-y-acumula-cinco-anos-de-caidas-consecutivas> 13 de septiembre de 2013
<https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2018/02/28/764528-en-2017-se-firmaron-casi-311-000-hipotecas-la-cifra-mas-alta-en-seis-anos> 28 de febrero de 2018

<https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2019/03/27/772362-las-hipotecas-comienzan-2019-con-fuerza-y-suben-un-22-5> 27 de febrero de 2019

- Ratio de endeudamiento.
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/02/26/764499-el-esfuerzo-salarial-para-pagar-la-hipoteca-crece-por-primera-vez-desde-2007> 27 de febrero de 2018
- Tipo de interés medio
<https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2018/04/26/765357-el-tipo-de-interes-medio-de-las-hipotecas-sobre-viviendas-toca-minimos-historicos> 26 de abril de 2018
<http://www.ahe.es/bocms/sites/ahenew/>

- Sentencias judiciales:

- Comunicado de prensa número 144/2016 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea del 21 de diciembre de 2016.
- Nota de prensa del Tribunal Supremo (oficina de comunicación) del 9 de mayo de 2013.
- Sentencia del Tribunal de Justicia (Gran sala) del 21 de diciembre de 2016. Asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 C-308/15.
- Sentencia Tribunal Supremo número 241/2013 de 9 de mayo de 2013.
- Sentencia 1505/2018 del Tribunal Supremo, sala de lo contencioso-administrativo.
- Sentencia 1670/2018 del Tribunal Supremo, sala de lo contencioso-administrativo.
- Sentencia 1671/2018 del Tribunal Supremo, sala de lo contencioso-administrativo.
- Sentencia 44/2019 del Tribunal Supremo, sala de lo civil.
- Sentencia 705/2015 del Consejo General del poder judicial del 23 de diciembre el 2015

ANEXO

**FICHA
PRECONTRACTUAL**

Solicitud número: 6823.01.0000547-62

EL PRESENTE DOCUMENTO se extiende el 12/05/2016 en respuesta a su solicitud de información, y NO CONLLEVA PARA CAIXABANK S.A. LA OBLIGACIÓN DE CONCEDERLE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO.
Se ha elaborado basándose en la información que usted/ustedes, ha/han facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero. LA INFORMACIÓN QUE SIGUE SERÁ VÁLIDA HASTA EL 11/06/2016 . Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado.

ADVERTENCIA: Las informaciones resaltadas en letra mayúscula en el presente documento, son especialmente relevantes.

1. Entidad de crédito

Identidad / Nombre comercial.: CAIXABANK S.A. / "la Caixa"

Domicilio social.: AV. DIAGONAL, 621 , 08028 - BARCELONA

Número de teléfono.: 975341170

Correo electrónico.: oficina.6823@lacaixa.es

Dirección de página electrónica.: www.lacaixa.es

Autoridad de supervisión: Banco de España <http://www.bde.es>

Contacto: 6823 - BURGO DE OSMA

2. Características del préstamo

Importe y moneda del préstamo: 124.000,00 euros

Duración del préstamo: 360 meses.

TIPO DE PRÉSTAMO: PRÉSTAMO REEMBOLSABLE MEDIANTE EL PAGO DE CUOTAS CONSTANTES, COMPRENSIVAS DE CAPITAL E INTERESES.

Carencia: Durante el periodo de carencia de amortización de capital, en su caso, las cuotas que se devenguen comprenderán únicamente el pago de intereses.

Fracción inicial: En su caso, se percibirá también intereses por el tiempo que media entre la fecha de constitución del préstamo y la fecha correspondiente a la primera facturación, siempre que dicho plazo sea inferior a un período de liquidación.

CLASE TIPO DE INTERÉS APLICABLE: FIJO

- Importe total a reembolsar : 193.335,09 euros [capital + intereses + comisiones + gastos conocidos] (**)

- El importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble: 69,447 %

Ejemplo significativo: Para un inmueble tasado en 200.000,00 euros el importe del crédito no excederá de 138.894,00 euros

El capital disponible corresponde al 69,447 % del valor de tasación. Siendo el valor de tasación, 178.552,17 euros, y el capital concedido de 124.000,00 euros.

GARANTÍA PRINCIPAL: HIPOTECARIA

GARANTÍAS ADICIONALES: No aplica

LA GARANTIA NO SE LIMITA AL VALOR DEL BIEN HIPOTECADO SINO QUE SE EXTIENDE A LOS DEMÁS BIENES PRESENTES Y FUTUROS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR.

(**) Importe calculado a partir de la suma de los intereses, comisiones y resto de gastos tenidos en consideración para determinar la TAE según se describe en el apartado 3 de esta ficha.

3. Tipo de interés

Tipo de interés nominal anual: 3,190 % fijo

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual.

LA TAE APLICABLE A SU PRÉSTAMO ES: 3,378 %

Comprende:

- El tipo de interés indicado.

- La comisión de estudio/apertura: 0,00 euros

Los costes relacionados en el apartado 7 excepto los gastos de notaría y el coste de mantenimiento del depósito a la vista, cuyo importe se detalla en el contrato de apertura del depósito.

La TAE ha sido calculada para una operación de préstamo cuyo importe, duración, tipo de interés, comisiones y gastos se indican en los apartados correspondientes del presente documento.

4. Periodicidad y número de pagos

Periodicidad de reembolso: mensual

Número de pagos: 360 más, en su caso, la fracción inicial de intereses.

5. Importe de cada cuota hipotecaria

IMPORTE DE LA CUOTA: 535,58 EUROS

6. Tabla de amortizaciones

Importe y moneda del préstamo: 124.000,00 euros
 Duración del préstamo: 360 meses
 Tipo de interés: 3,190 %

La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada periodo.
 Las cuotas (columna Cuota) son iguales a la suma de los intereses pagados (columna Intereses) y el capital pagado (columna Capital). El capital pendiente (columna Capital Pendiente) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar.

Importes expresados en euros

Año	Vencimiento	Cuota	Interés	Capital	Capital Pendiente
1	0	216,15	216,15	0,00	124.000,00
1	1	535,58	329,63	205,95	123.794,05
1	2	535,58	329,09	206,49	123.587,56
1	3	535,58	328,54	207,04	123.380,52
1	4	535,58	327,99	207,59	123.172,93
1	5	535,58	327,43	208,15	122.964,78
1	6	535,58	326,88	208,70	122.756,08
1	7	535,58	326,33	209,25	122.546,83
1	8	535,58	325,77	209,81	122.337,02
1	9	535,58	325,21	210,37	122.126,65
1	10	535,58	324,65	210,93	121.915,72
1	11	535,58	324,09	211,49	121.704,23
1	12	535,58	323,53	212,05	121.492,18
Total primer año		6.643,11	4.135,29	2.507,82	121.492,18
Año 2		6.426,96	3.837,98	2.588,98	118.903,20
Año 3		6.426,96	3.754,16	2.672,80	116.230,40
Año 4		6.426,96	3.667,64	2.759,32	113.471,08
Año 5		6.426,96	3.578,32	2.848,64	110.622,44
Año 6		6.426,96	3.486,09	2.940,87	107.681,57
Año 7		6.426,96	3.390,91	3.036,05	104.645,52
Año 8		6.426,96	3.292,62	3.134,34	101.511,18
Año 9		6.426,96	3.191,17	3.235,79	98.275,39
Año 10		6.426,96	3.086,43	3.340,53	94.934,86
Año 11		6.426,96	2.978,29	3.448,67	91.486,19
Año 12		6.426,96	2.866,64	3.560,32	87.925,87
Año 13		6.426,96	2.751,40	3.675,56	84.250,31
Año 14		6.426,96	2.632,43	3.794,53	80.455,78
Año 15		6.426,96	2.509,59	3.917,37	76.538,41
Año 16		6.426,96	2.382,78	4.044,18	72.494,23
Año 17		6.426,96	2.251,85	4.175,11	68.319,12
Año 18		6.426,96	2.116,73	4.310,23	64.008,89
Año 19		6.426,96	1.977,20	4.449,76	59.559,13
Año 20		6.426,96	1.833,17	4.593,79	54.965,34
Año 21		6.426,96	1.684,46	4.742,50	50.222,84
Año 22		6.426,96	1.530,94	4.896,02	45.326,82
Año 23		6.427,01	1.372,44	5.054,57	40.272,25
Año 24		6.427,02	1.208,84	5.218,18	35.054,07
Año 25		6.427,03	1.039,92	5.387,11	29.666,96
Año 26		6.427,01	865,52	5.561,49	24.105,47
Año 27		6.427,04	685,52	5.741,52	18.363,95
Año 28		6.427,03	499,65	5.927,38	12.436,57
Año 29		6.427,01	307,77	6.119,24	6.317,33
Año 30		6.427,02	109,69	6.317,33	0,00
Total		193.025,44	69.025,44	124.000,00	0,00

7. Vinculaciones y otros costes

Si desea beneficiarse de las condiciones del préstamo descritas en la presente ficha, debe cumplir las obligaciones que, a continuación, se indican.

- DEBE MANTENER ABIERTO UN DEPÓSITO DE DINERO A LA VISTA EN CAIXABANK ASOCIADO AL PRÉSTAMO en el que se domiciliarán los cobros y los pagos que se deriven del mismo. El precio de mantenimiento del depósito y del resto de servicios asociados al mismo se detallan en el contrato de apertura del depósito.
- DEBE MANTENER ASEGURADA LA FINCA CONTRA DAÑOS, incluido incendio, durante toda la vigencia de la operación, con la compañía de seguros que usted elija.

Además de los costes ya incluidos en las cuotas, este préstamo conlleva los siguientes costes:

COSTES QUE DEBEN ABONARSE UNA SOLA VEZ:

- COMISIÓN DE APERTURA / ESTUDIO: 0,00 euros
- COMPROBACIÓN REGISTRAL: 7,15 euros Importe orientativo
- OBTENCIÓN DE LA TASACIÓN DEL INMUEBLE: 302,50 euros, Importe orientativo a abonar tras la emisión del informe a la Sociedad tasadora: VALTECNIC, S.A.
- GASTOS DE GESTORÍA Y TRAMITACIÓN: 363,00 euros Importe orientativo.
- GASTOS DE REGISTRO: 365,00 euros, Importe orientativo según aranceles registrales, a abonar al Registro de la Propiedad al inscribir la escritura de formalización de la operación.
- GASTOS DE NOTARÍA: según aranceles notariales, a abonar al Notario en el momento de formalizar la operación de crédito.
- IMPUESTOS: 930,00 euros, Actos Jurídicos Documentados, a abonar a la Administración Tributaria en el momento de formalizar la operación de crédito, Importe orientativo calculado de acuerdo con el régimen tributario del territorio.

COSTES QUE DEBEN ABONARSE PERIÓDICAMENTE:

- SEGURO DE DAÑOS DE LA FINCA: 330,00 euros Importe de la prima anual tomando como hipótesis que ésta no variará durante la vigencia de la operación. El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguros de daños comercializados por la Caixa para la cobertura de daños similares al de esta operación, sin que este valor constituya ninguna oferta de contratación.
- MANTENIMIENTO DEL DEPÓSITO A LA VISTA: 0,00 euros anuales

ASEGÚRESE QUE TIENE CONOCIMIENTO DE TODOS LOS OTROS TRIBUTOS Y COSTES (p.ej., GASTOS NOTARIALES) CONEXOS AL PRÉSTAMO.

8. Amortización anticipada

SI DECIDE AMORTIZAR EL PRÉSTAMO ANTICIPADAMENTE, CONSÚLTENOS A FIN DE DETERMINAR EL NIVEL EXACTO DE LA COMPENSACIÓN EN ESE MOMENTO.

ESTE PRÉSTAMO PUEDE AMORTIZARSE, TOTAL O PARCIALMENTE.

CONDICIONES:

- ESTAR AL CORRIENTE DE PAGO
- SATISFACER EN EL MOMENTO DE REALIZAR LA AMORTIZACIÓN:
 - LA COMPENSACIÓN POR RIESGO DEL TIPO DE INTERÉS DEL 0,000 % SOBRE EL CAPITAL AMORTIZADO, SI EL REEMBOLSO GENERA UNA PÉRDIDA DE CAPITAL A LA ENTIDAD.

A continuación se expresa, a través de ejemplos numéricos, supuestos de amortización anticipada.

- Amortización de 10.000 euros de capital
 - Compensación por riesgo de tipo de interés: 0,00 euros

ADEMÁS, DEBERÁN SATISFACERSE LOS INTERESES DEVENGADOS DESDE EL DÍA EN QUE SE INICIE EL PERÍODO DE PAGO HASTA EL DÍA EN QUE SE EFECTÚE LA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA.

9. Derecho de subrogación

Este préstamo está sujeto a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios. Si lo desea puede llevarse a otra entidad de crédito y subrogar su préstamo aún sin el consentimiento de CAIXABANK, S.A.

10. Departamento de atención al cliente

Sin perjuicio de la posibilidad de acudir a la vía judicial, se podrán presentar quejas o reclamaciones contra aquellas prácticas que se consideren abusivas o que lesionen sus derechos legalmente reconocidos, derivados del contrato suscrito:

- Ante el Servicio de Atención al Cliente: en Avenida Diagonal, 621 08028 Barcelona / servicio.cliente@lacaixa.es
- Ante el Defensor del cliente, conforme al procedimiento previsto en su reglamento, mediante un escrito dirigido al Defensor del cliente de la Confederación Española de Cajas de Ahorros, c/ Avenida de Bruselas, 37 28028 - Madrid.

Las resoluciones dictadas por el Defensor del cliente serán vinculantes para la entidad bancaria pero no para el cliente.

11. Servicio de reclamaciones del Banco de España

En caso de desacuerdo con el Departamento de Atención al Cliente de la entidad de crédito, o transcurridos dos meses sin respuesta del mismo, puede dirigir una reclamación (o, siempre que lo desee, formular una consulta o queja) al Servicio de Reclamaciones del Banco de España (91.338.65.30):

- Por escrito dirigido al Servicio de Reclamaciones C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.
- Por vía electrónica en la página <http://www.bde.es>

12. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el cliente

IMPAGO DE LAS CUOTAS DEL PRÉSTAMO

EL IMPAGO DE CUALQUIER CUOTA DEL PRÉSTAMO A SU VENCIMIENTO:

- PRODUCE INTERESES DE DEMORA.
- PROVOCA EL DEVENGO DE LA COMISIÓN POR GESTIÓN DE RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS, cuando se realicen gestiones extrajudiciales de reclamación por una nueva cuota impagada.
- FACULTA A "LA CAIXA" PARA EXIGIR DE FORMA ANTICIPADA EL PAGO DE LA TOTALIDAD DE LA CANTIDAD ADEUDADA (capital, intereses, gastos, etc.).
- PUEDE ACARREARLE GRAVES CONSECUENCIAS SOBRE SU PATRIMONIO, como la ejecución judicial de la hipoteca, o el embargo de otros bienes, presentes o futuros, distintos de la finca hipotecada.
- PUEDE SUPONER LA INCLUSIÓN DE SUS DATOS EN FICHEROS EXTERNOS DE MOROSIDAD Y DIFICULTAR LA OBTENCIÓN DE UN CRÉDITO.

Si tiene dificultades para efectuar sus pagos mensuales, póngase en contacto con nosotros a la mayor brevedad posible para estudiar posibles soluciones.

13. Riesgos y advertencias

LE ROGAMOS TOME NOTA DE LOS RIESGOS QUE CONLLEVA UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

- SUS INGRESOS PUEDEN VARIAR. ASEGÚRESE DE QUE SI SUS INGRESOS DISMINUYEN AÚN SEGUIRÁ PUDIENDO HACER FRENTE A LAS CUOTAS PERIÓDICAS.
 - COMO SE LE HA INFORMADO, PREVIAMENTE A LA CONTRATACIÓN, TIENE DERECHO A PODER EXAMINAR EL PROYECTO DE DOCUMENTO CONTRACTUAL EN EL DESPACHO DEL NOTARIO AUTORIZANTE, CON UNA ANTELACIÓN DE 3 DÍAS HÁBILES PREVIOS A SU FORMALIZACIÓN ANTE EL MISMO O 5 DÍAS HÁBILES SI LA OPERACIÓN SE FORMALIZA EN CATALUÑA.
 - PUEDE USTED PERDER SU VIVIENDA SI NO EFECTÚA SUS PAGOS PUNTUALMENTE.
 - RESPONDE USTED ANTE CAIXABANK S.A. DEL PAGO DEL PRÉSTAMO NO SOLO CON SU VIVIENDA SINO CON TODOS SUS BIENES PRESENTES Y FUTUROS.
 - TIENE LA POSIBILIDAD DE CONSULTAR LA GUIA DE ACCESO AL PRÉSTAMO HIPOTECARIO, DEL BANCO DE ESPAÑA ACCEDIENDO A LA SIGUIENTE PÁGINA WEB: www.bde.es/f/webbde/Secciones/.../Guia_hipotecaria_2013.pdf.
- POR SI FUERA DE SU INTERÉS, INFORMARLE QUE TIENE LA POSIBILIDAD DE ESCOGER EL NOTARIO DONDE FORMALIZAR LA OPERACIÓN, SÓLO EN CASO DE NO HACERLO LO ESCOGERÁ LA ENTIDAD.
- POR SI FUERA DE SU INTERÉS, INFORMARLE QUE TIENE LA POSIBILIDAD DE APORTAR UNA TASACIÓN DEL BIEN/S OBJETO DE GARANTÍA SIEMPRE QUE LA MISMA SEA CERTIFICADA POR UNA SOCIEDAD DE TASACIÓN HOMOLOGADA Y NO ESTE CADUCADA, SIN PERJUICIO DE LAS COMPROBACIONES QUE LA ENTIDAD CONSIDERE OPORTUNAS REALIZAR EN TAL SENTIDO.

"la Caixa le manifiesta expresamente su voluntad en contra a someterse a un Convenio arbitral para la resolución de conflictos mediante el arbitraje de consumo".

14. Información adicional - Código de Buenas Prácticas

CaixaBank se ha adherido de forma voluntaria al Código de Buenas Prácticas que se incluye como Anexo en el Real Decreto 6/2012 de 9 de marzo, tal como ha quedado modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo y por el Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social. De acuerdo con las disposiciones de dicho Código, siempre y cuando el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión definido en la citada Ley y se cumplan en su totalidad los demás requisitos exigidos en el mismo, aquél podrá solicitar la aplicación de las medidas previas, complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria que se definen en el Código de Buenas Prácticas, consistentes en un plan de reestructuración de su deuda, la realización de una quita y, en último término, la dación en pago/compraventa con subrogación y quita de la finca hipotecada, todo ello en las condiciones que se indican en el propio Código.

El burgo de osma, doce de Mayo de dos mil dieciséis

Titular/es

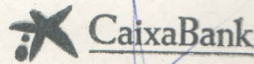
SR./SRA. LAURA SORIA ROMERA

NIF:72890186N

Fiador/ Fiadores/ Garante/ Garantes

Recibido, leído y conforme. El titular/ Los titulares

Por CaixaBank, S.A.



12 MAY 2016

Burgo de Osma - 6823
C. Álvarez de Castro, 12
42300 EL BURGO DE OSMA

Recibido, leído y conforme. El fiador/ Los fiadores. El garante/ Los garantes

