



Octubre de 2017

COMPRENDER EL CONTRATO DE UNA HIPOTECA

Con el objetivo de hacer más fácil el proceso de compra de una vivienda, desgranamos los aspectos más relevantes del contrato de la hipoteca.

Firmar [el contrato de una hipoteca](#) es una operación que debes entender muy bien, puesto que supone asumir una deuda muy elevada a la que estarás atado durante décadas.

Según el comparador financiero HelpMyCash.com y habitaclia, debes tener muy claro **cuáles son las condiciones del préstamo** hipotecario que vas a firmar, **qué trampas puedes encontrarte en la letra pequeña** de la escritura y cuál es **la información que el banco está obligado a proporcionarte** si se la pides.

Condiciones básicas en las que fijarte

Cuando te dispones a pedir una hipoteca, tienes que saber **todos los aspectos que pueden afectar a su precio y qué gastos tendrás que afrontar obligatoriamente** en el momento de la formalización del préstamo:

- **El tipo de interés**, es decir, el precio de la hipoteca. Se trata de un porcentaje que se aplicará sobre el capital del préstamo y que determinará el valor de las cuotas mensuales a abonar.

En el caso de las **hipotecas de tipo variable**, el porcentaje es el resultado de la suma del valor de un índice de referencia, normalmente el euríbor a 12 meses, más un diferencial fijo. En el caso de las **hipotecas fijas**, el porcentaje se mantiene siempre igual.

- **Las comisiones** son cantidades de dinero que tendrás que abonar al banco cuando realices ciertas operaciones. Las más habituales son las de **apertura**, **amortización anticipada**, que se aplica cuando devuelves el dinero antes de tiempo; **subrogación**, que se aplica cuando cambias la hipoteca de banco; y **novación**, que se aplica cuando se cambian las condiciones del contrato mediante un acuerdo con la entidad.

- **Más vinculación con el banco**: en la mayoría de los casos, para que el interés de la hipoteca sea atractivo tendrás que contratar diversos servicios vinculados. Por lo general, deberás **domiciliar la nómina y firmar dos seguros, uno de vida y otro de hogar**, y algún otro producto, como una tarjeta de crédito o un plan de pensiones, aunque las condiciones varían según el banco.

- **Los gastos de escrituración:** alrededor de un 15 % del valor del inmueble. **Antes de formalizar el contrato tendrás que hacer una provisión de fondos** para pagar los gastos de constitución de la hipoteca y los asociados a la compraventa.

Asimismo, debes tener presente que **la inmensa mayoría de las hipotecas solo financian hasta el 80 % del valor de tasación o de compraventa** de la vivienda, así que **debes tener ahorrado el 20 % restante**.

Cláusulas potencialmente problemáticas

Todas las condiciones que hemos mencionado son relativamente sencillas de encontrar en la información precontractual que proporcionan los bancos. Sin embargo, existen otras cláusulas que, además de aparecer escondidas dentro de la letra pequeña de la hipoteca, pueden ser algo confusas y te pueden hacer pagar de más sin que te des cuenta.

En la guía [La letra pequeña de las hipotecas](#), HelpMyCash.com destaca las siguientes:

- **La cláusula suelo.**

En las hipotecas de tipo variable, el suelo establece **el interés mínimo** que se aplicaría en caso de un descenso pronunciado del índice de referencia.

Esta cláusula ya no se aplica en los nuevos contratos, ya que fue declarada nula en 2013, pero muchos préstamos hipotecarios firmados hace unos años la incluyen.

No la encontrarás recogida en el contrato bajo ese término, de ahí que sea difícil de detectar, sino con denominaciones como **túnel de interés, limitación mínima de interés, horquilla, límite a la variabilidad, limitaciones a la baja del tipo de interés y acotación mínima de interés**.

- **El índice sustituto**

En caso de desaparición del euríbor, **podrían aplicarte un índice sustituto más caro, como el IRPH entidades, que cotiza mucho más alto y se considera fácilmente manipulable**. El Tribunal Supremo tiene pendiente pronunciarse sobre la posible nulidad de este índice.

- **Cláusula cero**

Esta cláusula establece que, **si el interés variable de una hipoteca es negativo, se aplicará un tipo del 0 %**. No pagarás de más como con la cláusula suelo; simplemente el banco no te abonará dinero por los intereses negativos.

Estas cláusulas las puedes encontrar en el apartado **Tipo de interés de la Ficha de Información Personalizada (FIPER)** del préstamo hipotecario que te ofrezca el banco.

De todos modos, si no entiendes su contenido, **puedes preguntárselo directamente al gestor del banco o al notario**. En este último caso, puedes pedirle una cita, que no tendrá coste, hasta tres días antes de la firma del contrato para que te resuelva cualquier duda.

Documentos que debes pedir siempre

Finalmente, para estar absolutamente seguro de cuáles serán las condiciones de tu hipoteca, **tendrás que pedir una serie de documentos en los que se especifiquen las características exactas del producto.** En ese sentido, es recomendable solicitar siempre lo siguiente:

- **La Ficha de Información Personalizada (FIPER):** es el documento en el que se recogen todas y cada una de las condiciones que el banco nos ofrece de manera personalizada.
- **Desglose de los gastos de apertura:** es una relación del coste de todas las partidas relacionadas con la formalización del contrato hipotecario (gastos de tasación, notaría, registro, impuestos, etc.).
- **La tabla de amortización de la hipoteca:** es un documento en el que se desglosa el importe de las cuotas que pagaremos cada mes.
- **La oferta vinculante:** es un precontrato que obliga al banco a mantener las condiciones ofrecidas durante un plazo que no suele ser de menos de 14 días naturales. Durante ese tiempo, podremos buscar otras ofertas y compararlas.

Tener claras todas estas coordenadas, te ayudará a tomar una decisión informada sobre la hipoteca por la que finalmente te inclines. De todos modos, si no entiendes cualquier aspecto, **no dudes en preguntar al consultor del banco o al notario**, pues están obligados a ofrecerte un asesoramiento adecuado.

Más información:
Comunicació - Nina Garcia
nina.garcia@habitaclia.com
937 903 833
Síguenos: [Facebook](#), [Twitter](#) i [G+](#)

Acerca de habitaclia:

En 2017, [habitaclia](#) se ha integrado en Schibsted Spain, la compañía de anuncios clasificados y de ofertas de empleo más grande y diversificada de España, que cuenta con los portales de referencia InfoJobs, Fotocasa, milanuncios, coches.net y vibbo.

Con esta buena noticia, habitaclia sigue avanzando con la voluntad de mejorar la experiencia de las personas en la búsqueda de vivienda y de ayudar a los profesionales inmobiliarios en el éxito de su empresa.

Así, habitaclia sigue ofreciendo un espacio de interacción para los que buscan y los que quieren vender, para compartir información y fomentar la participación activa en el mercado inmobiliario.

El portal sigue aumentando su presencia en Catalunya, las Illes Balears, la Comunidad Valenciana, Murcia y Andorra. Actualmente, presenta una oferta de más de 340.000 anuncios procedentes de más de 5.000 empresas inmobiliarias.