



## El consumidor ante la financiación inmobiliaria

■ VÍCTOR MANTECA VALDELANDE

Doctor en Derecho

**E**n este trabajo se examinan los aspectos prácticos de la normativa sobre los productos financieros que ofrece el mercado para adquirir una vivienda. Además se analiza el procedimiento y requisitos de concesión de préstamos por las entidades bancarias a la luz del derecho de consumidores y usuarios.

Actualmente, el mercado ofrece varios productos financieros para la adquisición de viviendas que, a su vez, tienen diversas variantes que permiten obtener una financiación a medida del cliente.

Los más habituales y fáciles de encontrar son el crédito hipotecario, el préstamo hipotecario y el préstamo personal. Si bien la diferencia entre ellos resulta, en principio, bastante clara es cada vez más usual que compartan particularidades o características.

### CRÉDITO HIPOTECARIO

El crédito hipotecario funciona como un crédito ordinario abierto concedido por cualquier banco o caja de ahorros. Consiste en la disponibilidad máxima de dinero durante un determinado plazo por la

que debemos abonar unos intereses inicialmente convenidos según la disponibilidad económica.

Lo habitual es disponer en el primer momento de la cantidad máxima de dinero concedida para pagar la vivienda y los gastos derivados de la compra, y a partir de ese momento comenzar la devolución de la cantidad dispuesta con sus intereses calculados según el tiempo durante el que dispongamos del crédito obtenido.

La duración del crédito hipotecario suele ser de hasta treinta años y su devolución se lleva a cabo mediante cuotas mensuales, compuestas por una cantidad en concepto de amortización y otra en concepto de intereses.

Las primeras cuotas están formadas por una cantidad mayor de intereses que de amortización y, a lo largo del tiempo, ambos importes se van igualando hasta que se invierte la situación inicial, superando la cantidad amortizada a los intereses. Esto es habitual teniendo en cuenta que cuando se pagan las primeras cuotas, se debe más capital, lo cual genera más intereses. Según se vaya devolviendo el principal (dinero recibido a

crédito) se deberá menos y por tanto devengará menos interés.

La diferencia del crédito hipotecario respecto de un crédito ordinario es que cuenta con una garantía hipotecaria de naturaleza inmobiliaria (la vivienda) que avala la devolución del dinero dispuesto más los intereses generados.

El crédito hipotecario puede ser de dos clases: abierto o cerrado

**-Crédito abierto.** El crédito hipotecario abierto es similar a un crédito bancario ordinario. Consiste en obtener una cantidad de dinero por un importe máximo y durante un período establecido de antemano, sin perjuicio de que sea posible renovarlo cuando finalice de manera que mientras no agotemos la cantidad máxima de crédito, podemos ir disponiendo de capital siempre que queramos a lo largo del plazo pactado. El crédito abierto permite acceder a la compra de un piso vivienda y, al mismo tiempo, asegura la futura financiación para otras finalidades y en mejores condiciones que un crédito al consumo. Actualmente es el tipo de crédito más barato, el más adecuado

para el largo plazo y el que ofrece más disponibilidad.

**–Crédito cerrado.** El crédito hipotecario cerrado es similar al anterior. La diferencia principal radica en que sólo se dispone del capital una vez; es decir, no se puede ir disponiendo de cantidades hasta alcanzar el importe máximo concedido a lo largo del tiempo. El crédito cerrado es idéntico al préstamo hipotecario tradicional y la única ventaja que presenta frente al crédito abierto es la posibilidad de que una entidad concreta pueda proporcionarnos mejores condiciones económicas si optamos por este producto o que la persona que lo suscribe quiera evitar caer en la tentación de dedicar cantidades a fines no imprescindibles a lo largo del plazo de vigencia del crédito.

### PRÉSTAMO PERSONAL

Es otra modalidad de conseguir financiación, si bien no es muy frecuente acudir a ella cuando se trata de la compra de inmuebles. Los préstamos personales están diseñados para adquirir bienes de consumo: coche, vacaciones, obras, reformas, etc.

Los plazos y cantidades de devolución suelen ser más limitados, puesto que ya existen productos como los anteriormente descritos diseñados para la adquisición de viviendas, lo cual no significa que no pueda interesar en un momento dado escoger dicho producto para financiar la compra de un piso. En realidad, la cuestión depende de la cantidad de dinero necesaria y del plazo previsto de devolución.

La mayor ventaja que ofrece el préstamo personal es que no precisa la garantía de la vivienda adquirida mediante una hipoteca, pues resultarán aval suficiente otros bienes de menor cuantía o incluso la garantía personal.

### PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Consiste en la cesión temporal de dinero por el banco y donde la devolución está garantizada por el bien inmueble. El im-



pago del préstamo puede conllevar la pérdida de la vivienda a través de un procedimiento judicial en el que se produce el embargo y posterior venta en pública subasta.

Se trata sin duda del medio más empleado para facilitar el acceso a la vivienda, aunque también puede concertarse como medio de financiar cualquier otra necesidad del cliente.

Estos préstamos pueden ser a interés fijo o a interés variable; en los primeros el tipo de interés pactado tiene la ventaja de que permanece inalterado durante toda la vida del préstamo, por ello el cliente conoce el importe exacto de la cuota que pagará durante toda la vida del préstamo. Tienen el inconveniente de que si los tipos de interés bajan, se sigue pagando la misma cuota.

En la modalidad de interés variable, el interés se modifica periódicamente, conforme a un tipo índice de referencia y, en su caso, un diferencial de manera que desde el principio se fija un tipo de interés inicial que suele ser bajo y se conoce como “tipo gancho”, es decir llamativo para captar clientes, y que después se revisa en función de un tipo de referencia conocido como “el diferencial”.

Hay dos clases de interés variable: mixto y a cuota fija. El primero es aquel tipo inicial que se mantiene du-

rante un plazo superior a un año (generalmente entre 3 y 5). La revisión se produce sobre un tipo de referencia y diferencial transcurrido dicho plazo. La comisión por cancelación anticipada no puede superar el 1% de la cantidad adelantada.

Los préstamos a cuota fija son aquellos en los que se satisface una cantidad determinada durante toda la vida del préstamo. Aunque se fije la duración inicial, ésta puede variar dependiendo de muchos factores (mercados, tipos de interés, etc.). Si los tipos bajan, en otras condiciones se pagaría menos, pero pagando lo mismo, el plazo del préstamo se acorta. Si, por el contrario, suben, se alarga. Como en la vida del préstamo pueden ocurrir ambas circunstancias, es preciso ir conociendo la fluctuación que vaya operando.

El índice referencial es el parámetro que indica la base de cálculo para obtener el tipo de interés inicial y para aplicar cada revisión, cuando se opte por un tipo de interés variable.

Existen en el mercado gran cantidad de índices referenciales: MIBOR, EURO-MIBOR, CECA, tipos medios de préstamos hipotecarios, fluctuación de una divisa acreditada: yen, etc.

El MIBOR (Madrid Interbank Offered Rate) no se refiere a las operaciones de



oferta (*offered*) sino que recoge el cruce de operaciones de oferta y demanda que se han producido en el mercado.

Podemos definirlo como la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cruzado operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancario durante los días hábiles del mes legal correspondiente.

Los tipos de interés diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones realizadas a ese plazo durante el día.

El EUROMIBOR se refiere igualmente a las operaciones de oferta y demanda producidas en el mercado europeo.

Puede definirse como la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cruzado operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancario europeo durante los días hábiles del correspondiente mes legal.

Los índices CECA se publican en el Boletín Oficial del Estado y se definen como el 90%, redondeado a octavos de punto, de la media simple correspondiente a:

- La media aritmética de los préstamos personales formalizados mensualmente en operaciones a plazo de un año a menos de tres.
- La media aritmética de los préstamos con garantía hipotecaria formalizados mensualmente por plazo de

tres años o más eliminando en ambos casos los valores que se separen en más menos 2 veces la desviación típica (tomando los tipos TAE).

Los tipos medios de préstamos hipotecarios se definen como la media aritmética simple de los tipos de interés medios ponderados por el saldo de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria a plazo igual o superior a tres años para la adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas durante el mes al que se refieren los índices.

Cada uno de ellos se rige por parámetros o referencias distintas más o menos amplias, de forma que existe una pequeña diferencia porcentual en el cálculo de cada uno. Sobre el tipo que resulte, deberá incrementarse un diferencial variable en función de la entidad y la competencia que en cada momento exista en el mercado de crédito.

La subrogación de los préstamos hipotecarios está regulada por la Ley 2/1994. Las subrogaciones se encuentran exentas del impuesto de transmisiones y para el cálculo de honorarios de notarios y registradores deberá tomarse como base la cifra de capital pendiente de amortizar en ese momento, además el documento autorizado no devengará cantidad alguna en los diez primeros fo-

lios y para el registro la nota marginal tendrá la consideración de nota marginal de referencia.

### COMISIONES Y GASTOS

Hay que diferenciar por un lado comisiones bancarias y por otro los gastos que inevitablemente conlleva la operación. Tanto unas como otros deben venir claramente reflejados en la información ofrecida. Las comisiones bancarias más usuales son básicamente las de apertura y cancelación.

La comisión de apertura incluye los gastos de estudio, concesión y tramitación del préstamo, no pudiendo cobrarse aparte una comisión de estudio ni una comisión por administración del préstamo ya que sería cobrar dos veces lo mismo. Esta comisión viene referida a un porcentaje (entre 0,5 y el 2%) sobre la cantidad prestada y en algunos casos con un importe mínimo.

Los gastos son básicamente el de tasación del inmueble, los aranceles de notarios y registradores, los impuestos, la prima del seguro de incendios y los de gestoría.

Además, también debemos mencionar la comisión por amortización anticipada, la comisión por reclamación de cuotas impagadas y moratorias, los gastos de tramitación y los intereses de demora.

En la práctica bancaria se dan una serie de abusos injustificados que justifican que se tomen ciertas precauciones. Así conviene solicitar que se indique por escrito la obligatoriedad de todo lo que pide la entidad bancaria. Entre los abusos más usuales se encuentran la obligación de suscribir una póliza de seguro con una compañía determinada, la elección previa de un determinado notario, determinar quién va a gestionar la formalización del contrato (escritura, registro, liquidación tributaria, etc.), imponer otros productos, solicitar garantías adicionales innecesarias y aplicar la técnica del redondeo.

### ABUSOS CONTRA EL CONSUMIDOR

Otro de los abusos comunes es condicionar la concesión del crédito al otorgamiento de mayores garantías que las necesarias: aportación de más bienes o derechos o mayor número de personas comprometidas en la operación. Lo normal es que si se acude a una entidad bancaria a solicitar apoyo financiero para acceder a la adquisición de una vivienda, sea la persona quien garantice la devolución del importe recibido, con los medios de que disponga y con el propio inmueble que desee adquirir como garantía. No hay que olvidar que el banco siempre puede denegar la solicitud, pero ello no justifica la exigencia de garantías mayores.

De hecho, la cantidad concedida no suele ser superior al 85% del importe de tasación de la vivienda. Además, el piso adquirido queda gravado por una garantía hipotecaria a favor del prestamista, de manera que si no se cumple el compromiso de devolución de las cantidades recibidas, se pierde. Por otra parte, el riesgo del prestamista se va reduciendo progresivamente y a medida que el tiempo transcurre acaba siendo menor, resultando más que suficiente la garantía facilitada para satisfacer las cantidades pendientes. Todo ello teniendo en cuenta que el valor de los pisos aumenta con el tiempo, lo cual también hace que el importe de la garantía aumente mien-



tras que la deuda garantizada disminuye mes a mes.

Entre las formas más habituales de ampliar las garantías exigidas, puede destacarse la de involucrar en la concesión del crédito solicitado a terceras personas ajenas a la operación de compraventa, que pueden actuar como peticionarios firmando como beneficiarios de la financiación recibida.

Las personas preferidas como avalistas son los familiares más cercanos o por razones profesionales. En este aspecto es aconsejable no mezclar a terceros en estas operaciones y si fuera necesario procurar que se trate de garantías temporales y parciales por la parte que pueda resultar imprescindible (sumas concretas o durante un tiempo determinado).

Respecto a la técnica del redondeo, para el titular del crédito es como pagar más sin recibir nada a cambio. Se aplica en las revisiones de los tipos de interés cuando hemos obtenido financiación de terceros, a consecuencia de que el índice de referencia concreto que se aplica es una cifra compuesta por tres decimales. La técnica consiste en redondear, casi siempre al alza, la cifra tipo de interés resultante en la revisión del cuartillo más próximo.

La ley no prohíbe la imposición de esta

técnica y quienes la aplican la justifican como modo de facilitar los cálculos; no obstante, hay que señalar que la imposición del redondeo sólo al alza constituye una práctica abusiva y no equitativa y así ha sido declarado por los tribunales en varias ocasiones.

### TASACIÓN DEL INMUEBLE

Antes de formalizar un préstamo hipotecario debe realizarse la tasación del inmueble que garantiza la devolución. Se trata de un informe razonado emitido por un profesional sobre el valor del inmueble.

El informe debe estar basado en los datos de la escritura, certificado registral actualizado, contrato de alquiler que se le facilite, por las comprobaciones realizadas in situ acerca del estado del inmueble y de la aplicación de una serie de criterios, procedimientos e instrucciones técnicas de valoración.

La tasación o valoración de un inmueble por un técnico independiente, permite averiguar el coste real de una vivienda, dato que puede servir de referencia para la compra o venta.

### CONCESIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL PRÉSTAMO

Con todos estos datos la operación se formaliza con un procedimiento que si-

que varias fases: determinación de la cantidad solicitada, inclusión de datos en el expediente, estudio y resolución de la solicitud, comunicación de la resolución. En caso de aceptación, fijación de lugar, fecha y hora para la firma y transferencia de fondos.

La petición de la cantidad se lleva a cabo en la oficina bancaria donde se negocian las condiciones básicas.

Si bien todas las entidades bancarias ofrecen condiciones básicas autorizadas, admiten modificaciones dentro de unos límites en función de varias circunstancias, como el interés en no perder la operación cuando otra entidad ofrece mejores condiciones, o circunstancias personales.

La mejora de esas condiciones puede obtenerse por medio de los responsables de la oficina bancaria que disponen de unos márgenes de movilidad para retocar las condiciones y tipos establecidos y también mediante condiciones especiales que, aunque sobrepasen los márgenes de atribución del apoderado, son aceptados en virtud del interés que tiene la operación para la entidad bancaria.

Antes de la resolución del banco, el solicitante debe aportar una serie de datos de información económica que se incluyen en el expediente: última declaración presentada sobre el impuesto sobre la renta, copia de la nómina o declaración trimestral de IVA, propiedades de otros bienes o activos patrimoniales así como posibles fiadores o avalistas.

La aprobación de la entidad bancaria debe comunicarse mediante una oferta por escrito con las condiciones financieras del préstamo.

En este documento de oferta vinculante se hará constar el derecho del prestatario, en caso de que acepte la oferta, a examinar el proyecto de documento contractual al menos durante tres días hábiles antes del otorgamiento en el despacho del notario autorizante. Con ello se busca la posibilidad de que el notario pueda explicar y aconsejar detalladamente.



El notario cumple un papel de garantía en un intento de restaurar el equilibrio contractual entre partes tan desiguales como son las entidades de crédito y los consumidores. Esta función notarial garantiza el cumplimiento de la legalidad así como la información y asesoramiento de carácter institucional e imparcial.

La información asesora del notario debe clarificar la naturaleza del acto que se celebra, determinando posibles discrepancias y su inmediata advertencia entre: las condiciones financieras de la oferta y las que constan en la escritura, los índices de referencia propuesto y los incluidos y los márgenes de alza y baja de la cláusula limitativa que contenga el documento. Las comprobaciones deben centrarse en la correcta colocación de las cláusulas sobre gastos y comisiones, la correspondencia efectiva entre el coste efectivo de la operación y las condiciones financieras del préstamo y la correcta fijación de las cuotas mixtas de intereses y amortización.

Además, procede hacer advertencias cuando existan límites a la oscilación del interés variable, sobre la existencia o no de cláusulas penalizadoras de reembolsos anticipados u otras limitaciones, sobre el riesgo de fluctuación de los préstamos en divisas, la posibilidad de que en los préstamos a interés variable

el tipo propuesto para períodos posteriores más el diferencial previsto suponga en su momento un interés superior al fijado para el período inicial.

Finalizamos señalando que si durante el plazo de vigencia del préstamo, alguna circunstancia imprevista e involuntaria: accidente, despido laboral, larga enfermedad, etc., obligara a demorar en tan sólo dos o tres cuotas el pago del préstamo hipotecario, las entidades bancarias han venido reclamando todos los gastos: de importe total de la deuda, de notario, abogados, procurador, etc. hay que tener en cuenta que alguna comunidad autónoma ha convocado ayudas públicas directas para estos casos, además los tribunales han venido suavizando esta exigencia bancaria señalando que el banco debe esperar a que venzan todos y cada uno de los plazos para reclamar la totalidad de la deuda.

Además, la reciente reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil da la posibilidad a este tipo de deudor de rehabilitar su préstamo por una vez, aun sin consentimiento del banco. Para ello basta que antes de convocada la subasta de la vivienda familiar abone al banco las cuotas vencidas y los intereses de demora. ■

**VÍCTOR MANTECA VALDELANDE**  
Doctor en Derecho