



Universitat d'Alacant

UNIVERSIDAD DE ALICANTE

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES



GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS

CURSO ACADÉMICO 2015-2016

**DECISIONES DE CONTRATACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS POR
PARTE DE PARTICULARES**

ALUMNO: DANIEL LLEDÓ MARTÍNEZ

TUTOR: JOAQUIN TORRES SEMPERE

DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA FINANCIERA Y CONTABILIDAD

ALICANTE, JUNIO 2016

La decisión de contratar un préstamo hipotecario es, posiblemente, una de las más difíciles a las que se pueda enfrentar una persona o una familia a lo largo de su vida. Elegir el préstamo hipotecario correcto, con unas condiciones adaptadas a las necesidades, puede suponer un importante ahorro de costes y una mayor facilidad en el pago de las cuotas a satisfacer. Para tomar la decisión apropiada, es preciso conocer a fondo los principales elementos que se van a contratar, con el objetivo de planificarse y evitar sobresaltos. A lo largo de este trabajo se analizan todos aquellos fundamentos a tener en cuenta. Se simulan casos prácticos con la intención de mostrar el impacto que las decisiones tienen sobre el prestamista y el prestatario. Se describe la situación actual del sector bancario, y las principales acciones que las entidades están tomando y que los clientes han de conocer.

Palabras clave: contrataciones préstamos, inversiones particulares, características hipotecas.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2. TIPOS DE INTERÉS	7
2.1 Tipo de interés fijo	7
2.2 Tipo de interés variable.....	7
2.3 Tipo de interés mixto	9
2.4 ¿Qué plantean los bancos ante un Euribor negativo?	10
3. EL SISTEMA DE AMORTIZACIÓN.....	10
3.1. Sistema francés	11
3.2. Sistema de cuotas decrecientes	12
3.3. Sistema americano.	13
3.4 Sistema de cuotas crecientes.....	13
3.5 Amortización en préstamos hipotecarios a interés variable.....	14
3.6 El sistema de amortización desde el punto de vista del cliente y del banco	16
3.6.1. Perspectiva del cliente.	16
3.6.2 Perspectiva del banco	18
4. COMISIONES	18
4.1 Comisión de apertura y de estudio.....	18
4.2 Comisión por amortización total o parcial.....	19
4.3 Riesgo de mercado.....	20
4.4 Comisión por subrogación	20
4.5 Comisión por novación.....	21
4.6 Justificación de comisiones	21
5. SUBROGACIONES DE PRÉSTAMOS	22
5.2 Subrogación de deudor	22
5.3 Subrogación de acreedor.....	22
5.4 Costes por Subrogación	23
6. NOVACIONES DE PRÉSTAMOS	23
6.1. Costes por novación.....	24
7. CLÁUSULA SUELO Y CLÁUSULA TECHO	25



7.1	¿Existe reciprocidad en las cláusulas suelo y techo?	26
8.	SEGUROS VINCULADOS AL PRÉSTAMO HIPOTECARIO	26
8.1	Seguro de hogar o de daños	27
8.2	Seguro de vida	27
8.3	Seguro de protección de pagos	27
9.	PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS BONIFICADOS	28
9.1	Productos o servicios vinculados	28
9.2	Ventajas de los préstamos hipotecarios bonificados.....	28
9.3	Desventajas de los préstamos hipotecarios bonificados	29
10.	OFERTA FINANCIERA	29
10.1.	Préstamos hipotecarios a tipo fijo	29
10.2.	Préstamos hipotecarios a tipo variable	30
10.3.	Préstamos hipotecarios a tipo mixto.....	31
10.4.	Requisitos y conclusiones	31
11.	INFORMACIÓN FACILITADA POR LOS BANCOS	32
12.	BIBLIOGRAFÍA	34

1. INTRODUCCIÓN

La contratación de un préstamo hipotecario es, posiblemente, la mayor inversión a la que se enfrentan las personas en su vida, pues suele ser de un importe elevado y asociado a una larga duración. La razón por la que las personas y familias se ven obligadas a tomar ésta decisión es la falta de liquidez a la hora de adquirir un inmueble. Con la firma de un préstamo hipotecario con una entidad financiera se solventa el problema de la falta de liquidez. A cambio se tendrá que hacer frente a una serie de gastos, y se tendrán que tener en cuenta elementos importantes que pueden ser vitales en el pago del préstamo:

- Sistema de amortización: elegir un modelo de amortización para préstamo correcto supone una mayor facilidad en el pago de las cuotas. En base a aspectos como la capacidad máxima de endeudamiento o la rentabilidad que se pueda obtener invirtiendo, se deberá elegir el sistema de amortización que más convenga.

- Plazo: el número de años en los que se quiere amortizar el préstamo es, sin duda, uno de los aspectos fundamentales en la contratación. Teniendo en cuenta la capacidad de pago actual y la capacidad estimada en el futuro habrá que estudiar el plazo más conveniente a negociar.

- Intereses: no sólo se tendrá que devolver el capital prestado, sino unos intereses por el hecho de que el banco haya prestado capital. El tipo de interés a contratar puede ser fijo (siempre se paga el mismo tipo de interés a lo largo de la vida del préstamo), variable (suele estar vinculado a un índice de referencia) o mixto (se pagará durante unos años un tipo de interés fijo y el restante variable). Considerando la oferta financiera del banco, la evolución prevista de los índices de referencia y el grado de aversión al riesgo, habrá que valorar cuál es el tipo más conveniente.

- Comisiones: la incorporación del préstamo conlleva una serie de tramitaciones, gestiones y estudios por las cuales el banco cobra unas comisiones. Existen otras comisiones que no se pagarán en el momento de la incorporación, sino en caso de realizar alguna acción, como anticipar capital o renegociar las características del préstamo. Es importante tener en cuenta estas

comisiones en caso de que en el futuro se desee realizar amortizaciones o negociar con el banco algunas de las condiciones inicialmente firmadas.

- Gastos administrativos: relacionados con la tasación del inmueble, el registro de la propiedad, gastos de escritura ante el notario, etc.

- Impuestos: los principales impuestos a satisfacer son el IVA (en caso de que se adquiera el inmueble de primera mano). El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (en caso de que el inmueble a adquirir sea de segunda mano) y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (que grava los documentos notariales, mercantiles y administrativos)

Una vez firmado el préstamo hipotecario con la entidad de crédito, ésta contará con la garantía de una hipoteca sobre un inmueble que en la mayoría de los casos suele ser propiedad del cliente. Devuelta la totalidad del préstamo firmado, en las condiciones y plazos establecidos, el inmueble dejará de estar hipotecado.

A la hora de solicitar el préstamo hay que tener en cuenta que las entidades financieras suelen prestar, como máximo, el 80% del valor de tasación con el fin de asegurarse, en caso de impago, recuperar la mayor cantidad posible de deuda. Las tasaciones hipotecarias son realizadas por un profesional independiente que, generalmente, será un arquitecto o un arquitecto técnico y pertenecerá a una sociedad de tasación de bienes, las cuales deben estar inscritas en el Ministerio de la Vivienda, y siempre bajo la supervisión del Banco de España. Los principales factores que influyen en la valoración de un inmueble son: la ubicación, los servicios próximos: zonas verdes, lugares de ocio, servicios escolares, médicos, supermercados..., la superficie (m² y distribución), la calidad de los materiales de construcción, la situación del inmueble dentro del edificio (se valora más si es orientación sur y los pisos altos) y la antigüedad.

Con el fin de intensificar la relación prestamista-prestatario es posible que la entidad financiera con la que se contrata el préstamo hipotecario solicite la domiciliación de la nómina del deudor, así como algunos recibos. También solicitará la contratación de algunos seguros como el de hogar, que es obligatorio por Ley, o como el de protección de vida o protección de pagos. La razón por la que las entidades financieras exigen intensificar las relaciones deriva en el hecho de conocer en todo momento cuál es la situación financiera del cliente y que, en caso de que ocurra algún suceso por el que el cliente no pueda seguir haciendo frente al pago del préstamo, tenga una cobertura

asegurada que le permitirá seguir cobrando las correspondientes cuotas del préstamo hipotecario.

A lo largo de la vida del préstamo se podrán negociar diversos aspectos con la entidad financiera. Se podrá modificar el deudor del préstamo (subrogación deudor), por ejemplo, en caso de que se venda el inmueble. También se podrá cambiar de entidad si hay otro banco que ofrece mejores condiciones (subrogación acreedor). Mediante una novación se podrán renegociar aspectos como cláusulas, tipos de interés, plazos, garantías, etc. Es importante recalcar que si se realizan esta serie de modificaciones existen unos gastos administrativos, que no estaban contemplados inicialmente en la operación, y por los que se tendrán que pagar las comisiones correspondientes.

Uno de los aspectos más relevantes a la hora de elegir un préstamo es la comparación de condiciones que ofrecen las distintas entidades bancarias. Disponer de cuanta más información posible será esencial para dicha comparación.

2. TIPOS DE INTERÉS

El tipo de interés es el precio relativo a través del cual se determina la cantidad de intereses que se van a pagar en cada cuota. Las principales entidades financieras ofrecen préstamos hipotecarios que pueden ser a tipo fijo, a tipo variable o a tipo mixto.

2.1 Tipo de interés fijo

En un préstamo a **tipo fijo** el cliente siempre paga el mismo tipo de interés sobre el capital prestado, a lo largo de la vida del préstamo.

La principal ventaja radica en la estabilidad, ya que no depende de ninguna referencia y por lo tanto no se ve perjudicado por una subida de los índices. La principal desventaja que tiene es que tampoco se va a beneficiar de una bajada de los índices. Los préstamos hipotecarios a tipo fijo son recomendados para las personas más adversas al riesgo, debido a que no se verán influidas por los vaivenes de los índices.

2.2 Tipo de interés variable

El tipo de interés **variable** es aquel que varía con el tiempo y que, normalmente, está referenciado a un índice. Existen una gran cantidad de índices de referencia en el mercado hipotecario, como el tipo medio de préstamos hipotecarios de entidades de

crédito en la zona euro, el *Mibor (Madrid InterBank Offered Rate)*, que es el tipo de interés interbancario que se aplica en el mercado de capitales de Madrid, o el *Libor (London InterBank Offered Rate)*, que es la tasa de interés a la cual los bancos ofrecen fondos no asegurados a otros bancos en el mercado interbancario. El más utilizado de todos es el *Euribor*, que es el tipo de interés al que los bancos se prestan dinero en la zona euro.

El tipo de interés variable se calcula sumando el precio del índice de referencia más un diferencial, que viene establecido en el contrato. Este diferencial suele estar en torno al 2%, aunque puede ser incluso inferior. La determinación del diferencial dependerá tanto del riesgo del cliente como del grado de vinculación que el cliente tenga con la entidad. Por ejemplo, si un cliente tiene una alta capacidad de pago, nunca ha tenido impagos y, además de contratar un préstamo hipotecario, contrata también un seguro vinculado, un plan de pensiones u otros productos ofrecidos por la entidad, tendrá una alta capacidad de negociación del diferencial.

La ventaja principal del préstamo a tipo variable es que el cliente se puede beneficiar de las bajadas del *Euribor* (o del índice del que dependan los intereses). No obstante, existen las denominadas cláusulas suelo, que son unas cláusulas mínimas de intereses a través de las cuales el banco cobrará como mínimo un determinado tipo de interés, por muy bajo que sea el índice al que esté referenciado.

La principal desventaja es que el cliente se ve perjudicado cuando sube el índice del que dependan los intereses. No obstante, también existen las cláusulas techo, que son unas cláusulas máximas de intereses, por las cuales el banco cobrará como máximo un determinado tipo de interés, por muy alto que sea el índice al que esté referenciado.

En la imagen de abajo se puede observar la evolución del *Euribor* desde el año 1999 hasta el 2015. La línea roja representa el *Euribor* a 12 meses, es decir el tipo de interés al que los bancos de la zona euro se prestan dinero en el plazo de un año. La línea azul describe la evolución del *Euribor* a 3 meses y la verde el *Euribor* a una semana. La mayoría de los préstamos hipotecarios están referenciados al *Euribor* a 12 meses con revisiones anuales, es decir que cada año se aplicará el diferencial negociado más la referencia que marque el *Euribor*.

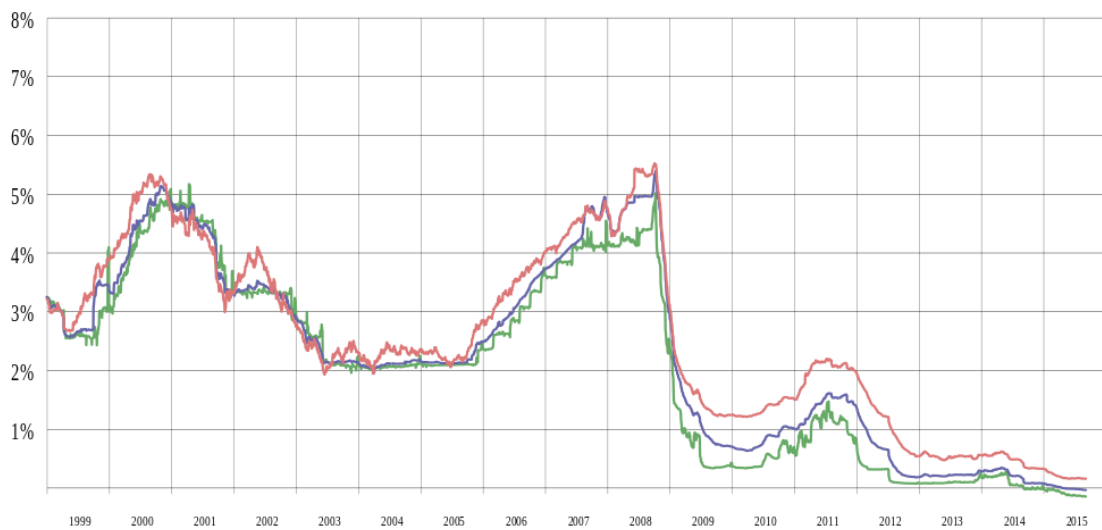


Gráfico 1. Evolución del Euribor (1999-2015).

Se puede observar como en 2008 el Euribor alcanzó máximos históricos, coincidiendo con la crisis económica debida a las hipotecas *supprime*. En 2009, según el FMI, los bancos necesitaban dinero para sanear sus balances. Fruto de ello se produjo un descenso en los tipos de interés del Banco Central Europeo.

2.3 Tipo de interés mixto

El tipo de interés mixto es una mezcla entre el tipo de interés fijo y el tipo de interés variable. Consiste en aplicar durante un periodo de tiempo negociado un tipo de interés fijo y, transcurrido ese plazo, aplicar un tipo de interés variable referenciado a un índice. Normalmente en los préstamos hipotecarios a tipo mixto las entidades financieras ofrecen, una vez transcurrido el plazo durante el que aplicar el tipo fijo, un diferencial más alto que los préstamos hipotecarios variables.

La principal peculiaridad de los tipos de interés mixtos es que las entidades financieras ofrecen un tipo de interés fijo inicial más bajo que si negocias todo el préstamo a tipo fijo. Una vez vencido el plazo en el que amortizar mediante un tipo de interés fijo, el diferencial del tipo de interés variable es mayor al negociado en un préstamo con un tipo de interés variable. Las entidades financieras ofrecen esta modalidad por motivos comerciales, para atraer clientes, ofreciendo un tipo de interés inicial fijo más bajo para después, una vez vencida la modalidad de tipo fijo, aplicar un tipo variable más elevado.

2.4 ¿Qué plantean los bancos ante un Euribor negativo?

La mayoría de los préstamos hipotecarios a tipo variable en nuestro país están referenciados al Euribor a 12 meses. Desde hace tres meses dicha referencia está en cifras negativas por primera vez en su historia y, según las previsiones de las entidades financieras, se mantendrá en cifras bajas en el largo plazo. **¿Estarán las entidades financieras dispuestas a pagar al prestatario en caso de que el Euribor a 12 meses sea superior al diferencial del préstamo negociado?** Carlos Torres, consejero delegado del BBVA, ha aclarado, en la presentación de resultados del primer trimestre, que “el que paga intereses es el deudor, no el banco”. Sin embargo, el propio BBVA está cobrando intereses a las grandes empresas que depositan el dinero en su entidad: “Sería impensable cobrar al mercado minorista, pero sí al mercado mayorista” señaló el número dos del BBVA”¹.

Fruto de éstas revueltas los bancos se están centrando en comercializar sus productos a tipo fijo. Además, han lanzado campañas para novar préstamos hipotecarios de tipo variable a tipo fijo, todo ello con la intención de no verse afectados por los efectos de los tipos negativos.

3. EL SISTEMA DE AMORTIZACIÓN

Cuando se contrata un préstamo hipotecario, uno de los principales detalles a tener en cuenta es el sistema de amortización. El sistema de amortización consiste en el aplicativo, a través del cual, se va a devolver la cantidad de capital prestada junto con los intereses negociados. Es importante recalcar que, en todos los sistemas de amortización, se tendrá que devolver todo el capital prestado, junto con los intereses devengados. En caso de amortización anticipada o de cancelación total, no se pagarán los intereses por los años pendientes de amortizar. La forma de pagar puede determinar la facilidad o dificultad de un cliente en el pago de cuotas. Las entidades financieras tienen la obligación, en todo momento, de especificar al cliente las cuotas de capital y

¹ Ver, Estrada. A. (28 de abril de 2016). BBVA incluye en las nuevas hipotecas que no pagará por los intereses negativos. El comercio. [Consultado: 7 de mayo de 2016]. Recuperado de: <http://www.elcomercio.es/economia/banca/201604/28/bbva-gana-millones-hasta-20160428082637-rc.html>

de intereses que está satisfaciendo, así como el capital y los intereses pendientes de amortizar. Los principales sistemas de amortización que las entidades ponen a disposición de los clientes son: el sistema francés, el sistema de cuotas decrecientes, el sistema americano y el sistema de cuotas crecientes.

3.1. Sistema francés

El sistema francés es el sistema más difundido por las entidades financieras y consiste en la amortización del préstamo mediante cuotas de capital e intereses, que de manera conjunta implican el pago de una cuantía constante para todos los recibos que conforman la operación. Es decir, mediante este sistema el cliente paga siempre la misma cuota en la periodicidad de pago negociada. El capital se amortiza de forma creciente, mientras que los intereses se calculan sobre el saldo pendiente de amortizar, motivo por el cual son decrecientes.

Por ejemplo, el cliente C ha contratado con una entidad financiera un préstamo hipotecario con las siguientes características: capital: 100.000€, tipo de interés fijo de 3,5% a un plazo de 15 años. El resultado de las primeras cuotas satisfechas, de las últimas y el pago total del préstamo es el siguiente:

Tabla 1. Cuadro de amortización en sistema de amortización de cuotas constantes

Periodo	Cuota mensual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo
0	0	0	0	100.000
1	714,88	291,67	423,22	99.576,78
2	714,88	290,43	424,45	99.152,33
...
178	714,88	6,22	708,66	1.423,53
179	714,88	4,15	710,73	712,80
180	714,88	2,08	712,80	0

Total	
Total: capital más intereses	128.678,86
Suma de intereses	28.678,86

Como se puede observar la cuota que el cliente C pagará todos los meses es la misma (714,88€). Los intereses a satisfacer disminuirán a lo largo del préstamo y la cuota de

amortización de capital irá en aumento. A la finalización del contrato el cliente habrá pagado en total 128.678,86€, de los cuales 100.000€ corresponden a capital y 28.678,86 a intereses.

3.2. Sistema de cuotas decrecientes

Este sistema, al igual que el francés, lleva asociadas cuotas de capital e intereses. La principal diferencia radica en que las cuotas por amortización de capital son siempre las mismas a lo largo de la vida del préstamo, mientras que el pago de intereses es decreciente a lo largo de los años.

Si el cliente C del ejemplo anterior hubiese optado por un sistema de cuotas decrecientes, el resultado de los dos primeros años y el pago total del préstamo hubiese sido el siguiente:

Tabla 2. Cuadro de amortización en sistema de amortización de cuotas decrecientes

Periodo	Cuota mensual	Intereses	Cuota amortización	Capital Vivo
0	0	0	0	100.000
1	847,22	291,67	555,56	98.888,89
2	845,60	290,05	555,56	99.444,44
...
178	560,42	4,86	555,56	1.111,11
179	558,80	3,24	555,56	555,56
180	557,18	1,62	555,56	0

Total	
Total: capital más intereses	126.395,83
Suma de intereses	26.395,83

La cuota a pagar todos los meses es de 555,56€, resultante de aplicar cuotas constantes en la amortización de capital y cuotas crecientes en los intereses. Al vencimiento del contrato el cliente pagará 126.395,83€, de los cuales 100.000€ pertenecerán a amortizaciones de capital y 26.395,83€ a pago de intereses.

3.3. Sistema americano.

El sistema americano destaca por la carencia de capital a lo largo de todo el periodo del préstamo. Mediante este sistema el cliente pagará sólo intereses hasta la última cuota, que satisfará todo el capital más los intereses correspondientes a la última cuota.

Si el cliente C decidiese contratar éste sistema de amortización para su préstamo hipotecario el resultado de las primeras cuotas y de las últimas hubiese sido:

Tabla 3. Cuadro de amortización en sistema de amortización americano

Periodo	Cuota mensual	Intereses	Cuota amortización	Capital Vivo
0	0	0	0	100.000
1	291,67	291,67	0	100.000
2	291,67	291,67	0	100.000
...
178	291,67	291,67	0	100.000
179	291,67	291,67	0	100.000
180	100.291,67	291,67	100.000	0

Total	
Total: capital más intereses	152.500,6
Suma de intereses	52.500,6

A través del sistema americano el cliente pagará 291,67€ al mes de intereses durante 179 meses. En el último mes será cuando pague los 100.000€ de capital y la cuota correspondiente a intereses de 291,67€.

3.4 Sistema de cuotas crecientes

Este sistema de amortización es el más complejo de todos los presentados anteriormente. Se caracteriza por el aumento anual en la cuota a pagar, normalmente en un 2%. La cuota a pagar inicialmente es menor comparada con otros sistemas de amortización, pero conforme va transcurriendo el tiempo dicha cuota aumenta en la proporción negociada.

Lo que se pretende con este sistema de amortización es mantener el importe del recibo total a pagar por el cliente constante en términos reales, es decir, que crezca al ritmo que lo hace la inflación.

Si el cliente C decidiese contratar este sistema de amortización para su préstamo hipotecario, asociando un crecimiento anual del 2%, el resultado del primer año, del último y el pago total del préstamo.

Tabla 4. Cuadro de amortización en sistema de amortización de cuotas crecientes

Periodo	Cuota mensual	Intereses	Cuota amortización	Capital Vivo
0	0	0	0	100.000
1	628,12	291,67	336,45	99.663,55
2	628,12	290,69	337,44	99.326,11
...
178	828,79	7,21	821,58	1.650,36
179	828,79	4,81	823,98	826.38
180	828,79	2,41	826,38	0

Total	
Total: capital más intereses	130.348,39
Suma de intereses	30.348,39

Siguiendo este sistema de amortización existe una diferencia de unos 500€ entre la cuota de capital que se satisface el primer año y el último. Si bien es cierto que los intereses van decreciendo a lo largo de la vida del préstamo. Si el cliente C empezó con una capacidad máxima de endeudamiento igual a la cuota mensual a satisfacer el primer año, en 14 años su capacidad de endeudamiento tiene que haber aumentado casi en 200€ para poder satisfacer las cuotas sin problemas.

3.5 Amortización en préstamos hipotecarios a interés variable

En los préstamos hipotecarios a tipo fijo el tipo de interés no varía a lo largo de la vida del préstamo. Si se negocia un tipo de interés del 2%, se aplicará sobre el capital pendiente de amortizar en cualquier periodo. Sin embargo, si el interés es variable el tipo de interés a aplicar sobre el capital pendiente de amortizar tendrá variaciones, ya

que estará vinculado a un índice de referencia y sujeto a revisiones. Requiere mención que en los préstamos variables se puede utilizar cualquier sistema de amortización expuesto anteriormente, lo único que se tendrá que recalcular el tipo de interés en el momento en que corresponda su revisión.

Por ejemplo, el cliente D contrató con una entidad financiera un préstamo hipotecario a tipo variable con un sistema de amortización francés y con las siguientes condiciones: el importe fue de 100.000€, el plazo de 15 años y el diferencial del 2% vinculado al Euribor a 12 meses con revisiones anuales.

En el momento de la firma el Euribor a 12 meses era de 3%, por lo que sumándole el diferencial el tipo de interés a aplicar fue de 5%. El cuadro de amortización del primer año es el siguiente:

Tabla 5. Cuadro de amortización en préstamo variable de cuota constante

Periodo	Cuota mensual	Intereses	Cuota amortización	Capital Vivo
0	0	0	0	100.000
1	790,79	416,67	374,13	99.625,87
2	790,79	415,11	375,69	99.250,19
...
12	790,79	399,16	391,64	96.187,80

Como el cliente contrató revisiones anuales, el tipo de interés se recalculó para el segundo año. El Euribor para el segundo año disminuyó hasta 1,50%, por lo que el tipo de interés a aplicar fue de 3,50%. El 3,50% se aplicó sobre el capital vivo, es decir, sobre 96.187,80€. Siendo el resultado del siguiente año el siguiente:

Tabla 6. Cuadro de amortización en préstamo variable de cuota constante

Periodo	Cuota mensual	Intereses	Cuota amortización	Capital Vivo
13	725,05	280,55	444,50	95.743,30
14	725,05	279,25	445,80	95.297,50
...
24	725,05	266,08	458,97	90.767,39

Por lo tanto, en este caso, el tipo de interés se revisará cada año, pudiendo aumentar, disminuir o mantenerse, en caso de que el Euribor no sufra variaciones de un año a otro.

3.6 El sistema de amortización desde el punto de vista del cliente y del banco

3.6.1. Perspectiva del cliente.

Teniendo en cuenta el ejemplo expuesto anteriormente en todos los sistemas de amortización, el siguiente gráfico muestra el pago de intereses al que se ha hecho frente:

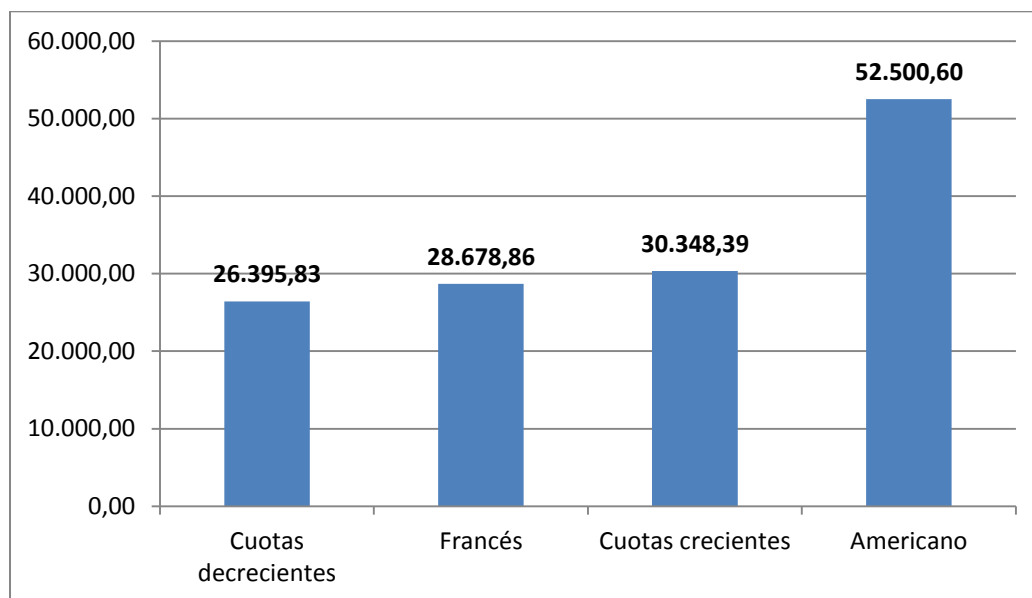


Gráfico 2. Intereses a pagar según sistemas de amortización

A la hora de contratar un préstamo la mayoría de los clientes se plantea elegir un sistema de amortización u otro en base a la cantidad de intereses satisfechos. Pero **¿es recomendable elegir un sistema de amortización en base a la cantidad de intereses que se satisfagan?**

La respuesta a la anterior pregunta es que no. Elegir un sistema u otro dependerá de las necesidades del cliente. Por ejemplo, el sistema de amortización de cuotas decrecientes es el sistema por el que menos cantidad de intereses se pagan debido a que tiene una amortización de capital rápida. Sin embargo, es el sistema en el que mayor son las cuotas a satisfacer al principio de la vida de préstamo. Por el contrario, el sistema de amortización americano es uno de los sistemas en el que mayor cantidad de intereses se satisfacen, pero cuenta con la ventaja de que hasta la última cuota no se va a hacer

frente la totalidad del capital. A continuación, se adjunta un gráfico sobre el capital amortizado en los siguientes sistemas: francés, de cuotas decrecientes y americano. Las características del préstamo son: capital: 150.000€, tipo de interés fijo de 2,5% y amortización anual durante 10 años.

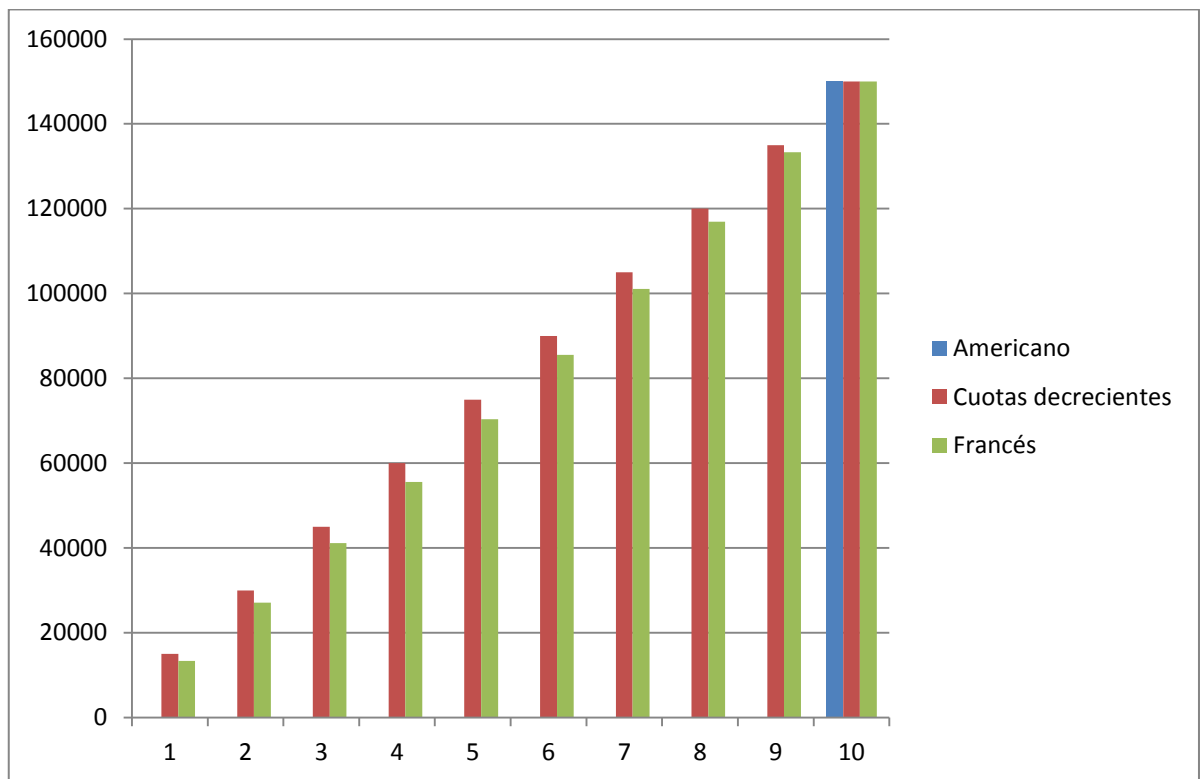


Gráfico 3. Amortización de capital según sistemas de amortización

Pagar menos cantidad de intereses no significa que el sistema de amortización elegido vaya a ser mejor o más conveniente. Eligiendo un sistema de amortización u otro se va a hacer frente al mismo tipo de interés. Las cantidades de intereses a satisfacer serán diferentes porque el tipo de interés se aplica sobre el capital pendiente de amortizar, y como se ha mostrado en el anterior gráfico, no todos los sistemas amortizan capital de la misma manera.

Requiere destacar que cuanto menor sea la cantidad de intereses a satisfacer a lo largo de la vida del préstamo, mayor será la cuota total a pagar al principio de la vida del mismo. A la hora de elegir un sistema de amortización u otro es conveniente tener presente también otros aspectos, además de la cantidad de intereses a satisfacer. Entre dichos aspectos destacan: la capacidad de endeudamiento al contratar el préstamo, la

rentabilidad que se puede obtener invirtiendo o el momento en el que se tiene pensado realizar amortizaciones de capital parciales o totales.

3.6.2 Perspectiva del banco

Los sistemas más comercializados por los bancos son los sistemas francés y de cuotas decrecientes. Ambos sistemas se caracterizan porque amortizan capital e intereses desde el inicio de la vida del préstamo. **¿Por qué al banco le interesa comercializar más sistemas de amortización que no lleven carencia de capital?** En caso de que el cliente entre en impagos los sistemas que lleven asociada una carencia de capital son los sistemas que más riesgo conllevan para el banco. Esto es debido al hecho de que si un cliente, que ha contratado un sistema de amortización con carencia asociada, se declara en bancarrota en cualquier momento de la vida del préstamo el capital pendiente de amortizar será mayor que usando otro sistema sin carencia.

Por ejemplo, un cliente contrata un préstamo de 50.000€ a tipo fijo del 4% a un plazo de 5 años. Si el cliente se declara en bancarrota al cuarto año, el capital pendiente de amortizar siguiendo un sistema americano será de 50.000€. Si el sistema elegido hubiese sido el de cuotas decrecientes el capital pendiente de amortizar será de 10.000€.

Cuando un cliente contrata un préstamo siempre existe la posibilidad de que a lo largo del plazo firmado no pueda hacer frente a las amortizaciones exigidas. Si sucede éste hecho la entidad financiera preferirá tener lo máximo posible de capital amortizado.

4. COMISIONES

A la hora de pedir un préstamo hipotecario, el banco o entidad financiera suele hacer una serie de operaciones por las que cobra determinadas comisiones. Las principales comisiones que se aplican son: comisiones por apertura y estudio, por amortizaciones totales o parciales y por subrogaciones o novaciones.

4.1 Comisión de apertura y de estudio

Se pagan al formalizar el préstamo, en contraprestación a los gastos administrativos, informáticos y de gestión que conlleva su apertura. Las fases que conlleva la incorporación de un préstamo son las siguientes:

- Creación del expediente de riesgos: la entidad financiera tramita el alta de un expediente con las características del préstamo hipotecario solicitado y la situación principal del solicitante (ingresos, préstamos activos, inversiones, incidencias judiciales...)

- Estudio del riesgo: el departamento de riesgos es el encargado de aprobar o denegar la operación. Para ello tendrá que estudiar la situación del cliente y valorar si podrá hacer frente al préstamo solicitado.

- Formalización e incorporación: Si el analista de riesgos ha aprobado la operación el departamento de formalización tiene la labor de formalizar el préstamo que posteriormente firmará el cliente. Una vez firmado, se ocupará de la incorporación.

Las comisiones por apertura y estudio suelen variar entre el 0% y el 3% en préstamos hipotecarios a tipo fijo, y entre el 0% y el 1% en préstamos hipotecarios a tipo variable.

4.2 Comisión por amortización total o parcial

La comisión por amortización anticipada se paga al amortizar parcialmente el préstamo, mientras que la comisión por cancelación total se paga por amortizar totalmente el préstamo. La justificación de ésta comisión reside en:

- Las previsiones del banco: el banco tenía previsto ganar "x" euros al realizar la operación. Si el cliente amortiza anticipadamente el capital que debe, el banco va a ganar menos dinero del previsto con el cliente y lo compensará mediante esta comisión.

- Gastos de gestión: existen unos gastos administrativos que no estaban contemplados inicialmente en la operación, y que se van a tener que realizar. Hay que destacar que las entidades financieras suelen establecer una mínima cantidad de dinero a amortizar para que los gastos de gestión no sean superiores a la cantidad cobrada por amortiza anticipadamente.

Ambas comisiones se pagan sobre el capital pendiente de amortizar, y en el caso de los préstamos hipotecarios suelen oscilar entre un 0% y un 3%, siendo inferiores en los préstamos hipotecarios a tipo variable. Por ejemplo, Bankinter, en su oferta de préstamo hipotecario a tipo fijo ofrece una comisión por cancelación total o parcial de

0,50% durante los primeros cinco años y de 0,25% a partir del sexto. Además, cobrará también una comisión de 0,75% en concepto de compensación por riesgo de tipo de interés (siempre que se produzca una cancelación por parte del cliente que genere una pérdida de capital para la entidad). En su oferta de préstamo hipotecario a tipo variable, sin embargo, ofrece una comisión de 0% por cancelación, ya sea parcial o total.

4.3 Riesgo de mercado

En los apartados anteriores se ha hecho referencia que las comisiones de apertura, de estudio y de amortización anticipada son superiores en los préstamos a interés fijo. **¿A qué se debe éste hecho?**

Los préstamos a interés variable están referenciados a un índice, que suele ser el Euribor, que es el interés al que los bancos se prestan dinero en la zona euro. Sin embargo los préstamos a interés fijo no están referenciados a ningún índice. Es un tipo de interés pactado con el cliente en el momento de la formalización y que se aplicará a lo largo de la vida del préstamo. Al aplicar un tipo de interés fijo durante todo el préstamo existe riesgo de mercado. El riesgo de mercado se define como todas aquellas variables económico-financieras que afectan al resultado de los tipos de interés del mercado.

Si los tipos de mercado son inferiores al firmado en el préstamo a tipo fijo el banco se verá beneficiado. Por el contrario, si los tipos del mercado son superiores a los formalizados en el contrato del préstamo el banco se verá perjudicado. Para protegerse ante ese riesgo las comisiones a cobrar son superiores cuando el préstamo es a tipo fijo.

4.4 Comisión por subrogación

Se negocia con el banco a la hora de firmar el préstamo. Para los préstamos hipotecarios actuales, la comisión máxima por subrogación establecida por Ley es de 0,50% durante los primeros cinco años, y 0,25% a partir del sexto año.

Por una parte, si la subrogación es de deudor, la naturaleza de ésta comisión es hacer frente a las gestiones administrativas que conlleva modificar al deudor del préstamo hipotecario. Se cobrará en el momento de producirse el cambio de titular.

Por otra parte si la subrogación es de acreedor se cobra al formalizar el cambio del préstamo hipotecario de la antigua a la nueva entidad, y en base o justificación a cubrir los gastos administrativos y de gestión del préstamo. Es la comisión análoga a la comisión de apertura en concesiones de préstamos hipotecarios.

4.5 Comisión por novación

Se pagará al modificar las condiciones del contrato **establecidas en la firma**, por otras nuevas que sean, normalmente, más beneficiosas para el cliente. Toda la operativa se realizará con la misma entidad financiera. La comisión por novación varía entre 0% y el 1% y se aplica sobre el capital pendiente de amortizar. No obstante al realizar la novación de una hipoteca hay que sumar otros gastos como los de notaría, gestoría, tasación (en caso de que se amplíe capital) o de Registro de la Propiedad. Esta comisión se cobrará en justificación para cubrir los gastos administrativos y de gestión del préstamo.

4.6 Justificación de comisiones

En muchas ocasiones surge la duda de si las comisiones bancarias cobradas por las entidades cuestan realmente lo que se paga por ellas. **¿Está justificado pagar una comisión de apertura de un 1% por un préstamo hipotecario de 100.000€? ¿Le cuesta al banco la tramitación de dicho préstamo 1.000€?** Lo cierto es que, tanto la comisión de apertura mencionada en la pregunta previa como todas las demás expuestas en los apartados anteriores son legales, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el cobro de comisiones sea por servicios prestados y aceptados o solicitados por el cliente. Por ejemplo, un servicio prestado sería el estudio del riesgo de un cliente, justificado a través de la comisión de estudio.
- Que en el contrato a firmar estén incluidas tanto las comisiones y gastos repercutibles, como los derechos y obligaciones de las partes en caso de que se modifiquen.
- Que se mantenga a disposición de los clientes información actualizada sobre las comisiones que habitualmente está percibiendo, junto a todos los gastos

repercutidos. Esta información puede estar disponible en oficinas, páginas webs de las entidades o aplicaciones para el ordenador o el móvil.

En caso de no cumplir con los puntos expuestos, las comisiones cobradas se considerarían abusivas e injustas, y no serían legales. Por lo tanto el prestatario puede estar de acuerdo o no con la justificación que el prestamista expone para el cobro de comisiones, pero tendrá que soportarlas siempre y cuando el banco cumpla con la legalidad vigente.

5. SUBROGACIONES DE PRÉSTAMOS

Como se ha detallado en el punto 4.4, la subrogación es el proceso por el que una de las partes del préstamo hipotecario decide modificar algunas de las condiciones acordadas en el contrato inicial, bien modificando intervinientes (subrogación deudor) o bien negociando nuevas condiciones financieras con otra entidad bancaria (subrogación acreedor)

5.2 Subrogación de deudor

La subrogación de deudor se aplica, sobre todo, en operaciones de compraventa de vivienda. Consiste en negociar con el acreedor (banco) la modificación del deudor (cliente) del préstamo hipotecario. La entidad financiera tiene la facultad de aceptar, o no, la subrogación de un nuevo deudor. Para ello lo estudiará, y si evalúa que puede hacerse cargo en el futuro del pago de las cuotas del préstamo aceptará que se realice la subrogación.

En caso de que se realice un traspaso de vivienda sin informar a la entidad financiera, la responsabilidad de pago seguirá siendo del titular o titulares que firmaron el contrato inicial del préstamo, no produciéndose subrogación de deudor alguna.

5.3 Subrogación de acreedor

La subrogación de acreedor sucede cuando el titular o los titulares del préstamo deciden cambiar la entidad financiera con la que se firmó el contrato del préstamo hipotecario. La subrogación hipotecaria de acreedor, se encuentra regulada por la Ley 2/1994 de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

Para que pueda producirse la subrogación acreedor, el deudor deberá presentar a la entidad la oferta financiera del banco al que se va a subrogar, donde figuren todas las nuevas condiciones del préstamo hipotecario. La entidad financiera, en la que se estaban satisfaciendo las cuotas del préstamo, contará con un plazo de siete días para informar al deudor del capital pendiente de amortizar.

Una vez entregada la documentación con el capital pendiente de pago, la nueva entidad financiera en la que se va a subrogar la hipoteca deberá hacer frente al pago de dicho capital, y presentar el justificante para que figure en la escritura de subrogación.

5.4 Costes por Subrogación

Una vez aprobada la subrogación del préstamo, los principales costes a los que se tienen que hacer frente son los siguientes:

- Comisión por subrogación: como se ha comentado anteriormente, la comisión máxima por subrogación, establecida por Ley es de 0,50% durante los primeros cinco años, y 0,25% a partir del sexto año.
- Notaría: el desembolso por los gastos de notaría está fijado por ley, y en el caso de subrogaciones tendrán un importe fijo. Por ejemplo si el importe que se subroga está entre 60.000€ y 150.000€, se aplicará un 0,075%
- Gestoría: los gastos de gestoría no dependen del capital que se vaya a subrogar, sino de la empresa con la que se han contratado las gestiones. Normalmente puede oscilar entre los 150€ o 200€
- Registro de la propiedad: Son los honorarios generados por inscribir la compra-venta en el Registro de la Propiedad. Están fijados por normativa y su cuantía depende del precio del inmueble. Para un valor estimado de 100.000€, los costes estarían próximos a 450€.

6. NOVACIONES DE PRÉSTAMOS

Como se ha hecho referencia en el punto 4.5, la novación de préstamos hipotecarios es el proceso por el que los titulares del préstamo renegocian con la entidad financiera las condiciones firmadas inicialmente, sin cambiar de banco. A través de la novación, los titulares pueden negociar las siguientes condiciones:

- El importe: permite ampliar el capital del préstamo, en caso de que se necesite una mayor cantidad.
- El plazo: se puede tanto ampliar como reducir el vencimiento del préstamo. Normalmente, se suele negociar la ampliación del vencimiento del préstamo para que la cuota a pagar sea inferior.
- El tipo de interés y las comisiones: admite cambiar de un tipo de interés fijo a variable o viceversa, modificar el diferencial o eliminar cláusulas suelo o techo. Además, también se podrán negociar nuevas comisiones a aplicar.
- Los titulares: posibilita la modificación de titulares: tanto eliminar como añadir nuevos.
- Las garantías: permite añadir o eliminar avalistas, así como pignorar o despignorar títulos.
- El sistema de amortización: se puede negociar el cambio de sistema de amortización, así como la periodicidad de amortización de las cuotas del préstamo.

Para que se pueda realizar una novación sobre el préstamo hipotecario, es necesario que tanto la entidad financiera como todos los titulares del préstamo estén de acuerdo.

6.1. Costes por novación

Una vez aprobada la novación del préstamo los principales costes a los que se tienen que hacer frente son los siguientes:

- Comisión por novación: como se ha mencionado anteriormente varía entre un 0% y un 1% y se aplica sobre el capital pendiente de amortizar.
- Notaría: el desembolso por los gastos de notaría suele ser entre el 0,20% y el 0,50% y se aplica sobre el capital vivo del préstamo.
- Gestoría: los gastos de gestoría no dependen del capital que se vaya a novar, sino de la empresa con la que se han contratado las gestiones. Normalmente puede oscilar entre los 150€ o 200€.
- Registro de la Propiedad: Una vez que se realiza la novación del préstamo será necesario volver a inscribir la propiedad en el registro mercantil con las nuevas condiciones que se van a aplicar.

- Tasación: los gastos por tasación únicamente se pagarán cuando se amplíe capital, ya que se tendrá que volver a estimar el valor del inmueble. Aproximadamente, la tasación tiene un precio de entre 350€-500€.
- Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados: el hecho imponible que grava este impuesto es la ampliación de capital, por lo que únicamente se aplicará cuando se formalice capital nuevo en la novación. Suele ser el 0,50%, aunque varía dependiendo de la Comunidad Autónoma.

7. CLÁUSULA SUELO Y CLÁUSULA TECHO

El suelo de la hipoteca es una cláusula por la que el cliente se ve obligado a pagar un tipo de interés mínimo. Por ejemplo, si un cliente tiene un préstamo hipotecario a Euribor 12 meses con un diferencial de 1% y en el contrato del préstamo hipotecario tiene firmado un suelo de 2,5%, en todas las cuotas, se va a aplicar como mínimo un 2,5% de interés. Da igual que la suma del diferencial más el Euribor dé como resultado 1,2%, al estar el préstamo sujeto a un suelo, se pagará un 2,5% de interés.

Actualmente, estando los índices de referencia muy bajos, es muy recomendable que se elimine la cláusula suelo, para ello existen dos opciones:

- Novar la hipoteca: negociar con la entidad bancaria la eliminación directa de la cláusula suelo para pagar únicamente la referencia pactada más el diferencial negociado.
- Subrogar la hipoteca: negociar con otro banco un préstamo hipotecario que no tenga cláusula suelo.

Para ambas opciones hay que tener en cuenta que se tendrá que pagar la comisión de subrogación o de novación, según proceda.

La cláusula techo es un derecho a favor del cliente, por el que no se pagará un tipo de interés por encima del firmado en la cláusula. Por ejemplo, si un cliente tiene un préstamo hipotecario referenciado a Euribor 12 meses con un diferencial de 5% y en el contrato del préstamo hipotecario tiene firmado un techo de 7%, en todas las cuotas, se va a aplicar como máximo un 7% de interés. Da igual que la suma del diferencial más

el Euribor dé como resultado 7,5%, al estar el préstamo sujeto a un techo, se pagará un 7% de interés.

7.1 ¿Existe reciprocidad en las cláusulas suelo y techo?

El principal problema de la cláusula suelo y la cláusula techo radica en que la cláusula suelo se aplica en numerosas ocasiones mientras que para la cláusula techo las entidades financieras calculan la probabilidad de que el Euribor más el diferencial negociado sobrepase determinado tipo de interés, y a ese tipo de interés le suman una prima, siendo el resultado el techo de la hipoteca. Por lo tanto, **¿es abusiva la cláusula suelo?** La Comisión Europea cree se debe eliminar la cláusula suelo y, además, aplicar retroactividad, es decir, que las entidades financieras paguen a los clientes afectados la cantidad correspondiente cobrada por la aplicación de la cláusula suelo en sus préstamos hipotecarios.

Fuentes jurídicas del sector financiero declaran que “si la Comisión dice que hay que devolver todo el dinero, tarde o temprano, reintegraremos todo lo cobrado al aplicar las cláusulas suelo”.²

Ante éste suceso hay entidades financieras que han dejado de aplicar cláusulas suelo, es el caso de CaixaBank y Bankia. Hay otras, como El Popular y Sabadell que por el momento se niegan a hacerlo. Además, la gran mayoría de los bancos están comercializando campañas de cambio de préstamos de variables a fijos. Cuando el cliente firma dicha modificación contractual, además de modificar el tipo de interés que está aplicando renuncia a su derecho de reclamar la cláusula suelo.

8. SEGUROS VINCULADOS AL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Cuando se contrata un préstamo hipotecario son diversos los seguros que se suelen vincular y que hacen aumentar la cantidad mensual a pagar. En España únicamente es obligatorio el seguro de hogar o de daños. El resto de seguros, de vida y de protección de pagos, no son obligatorios por Ley pero las entidades financieras lo suelen exigir a la hora de contratar un préstamo.

² Ver, De Barrón. Iñigo. (27 de octubre de 2015). La UE pide que se devuelva todo lo obrado con las “cláusulas suelo” El País. [Consultado: 7 de mayo de 2016]. Recuperado de: http://economia.elpais.com/economia/2015/10/26/actualidad/1445882123_676560.html

8.1 Seguro de hogar o de daños

Es el único seguro obligatorio por Ley, y se encuentra regulado en el artículo 10 del Real Decreto 716/2009, del 24 de abril.

Este seguro indemniza a los titulares en caso de desperfectos causados en el inmueble. Entre los riesgos a los que da cobertura se encuentran los de incendio y los de deterioro por elementos naturales (tormentas, granizo, desprendimientos de tierra, etc.). Además, asegura el pago de las cuotas del préstamo hipotecario si el bien queda destruido, ya que es el banco el que se quedaría con la parte de la indemnización correspondiente hasta pagar la totalidad del préstamo.

El seguro de daños tiene que hacerse por el valor catastral del inmueble, sin incluir el valor del suelo y sin incluir los bienes que contiene.

8.2 Seguro de vida

El seguro de vida no es obligatorio por Ley, aunque bien es cierto que los bancos en muchas ocasiones lo incluyen como requisito fundamental para conceder el préstamo. La contratación del seguro de vida lleva asociadas, normalmente, bonificaciones, haciendo un descuento en el préstamo.

En el seguro de vida el asegurado se compromete al pago de primas, para que en caso de ocurrir cualquiera de las situaciones aseguradas antes terminar de satisfacer las cuotas del préstamo, el banco reciba la cantidad de seguro. Normalmente las situaciones aseguradas son el fallecimiento y la invalidez permanente. Por tanto, se asegura que la entidad financiera reciba el pago de las cuotas del préstamo hipotecario en caso de que no se puedan pagar debido a que el titular fallece o está en situación de invalidez.

8.3 Seguro de protección de pagos

El seguro de protección de pagos, al igual que el de vida, tampoco es obligatorio por Ley. Su finalidad es cubrir las cuotas del préstamo hipotecario en caso de que ocurra alguna de las circunstancias aseguradas. Entre las situaciones aseguradas están la situación de desempleo o la incapacidad permanente.

Estos tipos de seguro suelen tener un límite de tiempo en el que cubren la situación. Por ejemplo si el asegurado se queda sin empleo, el seguro podría cubrir los cuatro

primeros años. Si al quinto año sigue sin empleo el seguro no hará frente a las cuotas del préstamo.

9. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS BONIFICADOS

Un préstamo hipotecario bonificado es aquel que ofrece un descuento en las condiciones financieras a cambio de vincular productos financieros o servicios en la misma entidad. El principal objetivo es fidelizar al cliente y vincularlo con la entidad bancaria.

9.1 Productos o servicios vinculados

Por cada vinculación el cliente tiene un descuento sobre el préstamo contratado. Las principales vinculaciones entidad-cliente que se pueden dar son las siguientes:

- Domiciliación de la nómina y de recibos: la vinculación de la nómina y de los recibos puede suponer para el cliente un abaratamiento en las cuotas a pagar, ya que todos los movimientos del cliente se realizarán con la misma entidad financiera.
- Contratación de seguros: como se ha detallado anteriormente, el único seguro obligatorio por Ley es el de hogar. Sin embargo, si los titulares del préstamo vinculan un seguro de vida o de pagos, la entidad financiera puede compensarles con un descuento.
- Contratación de otros productos bancarios: la entidad financiera puede ofrecer varios productos de activo, como otro préstamo para comprar un coche o una tarjeta de crédito, a través de los cuáles se obtiene una rebaja en el préstamo hipotecario.

9.2 Ventajas de los préstamos hipotecarios bonificados

La principal ventaja es el ahorro que se obtiene por bonificar el préstamo hipotecario a través de vinculaciones con la entidad, ya que por cada vinculación extra las condiciones financieras del préstamo hipotecario pueden mejorar. Por ejemplo, si una entidad ofrece en un préstamo hipotecario un tipo de interés fijo de 3% con una comisión por apertura de 2,5% y se contrata un seguro de vida y una tarjeta de crédito, el tipo de interés puede rebajarse hasta el 2,7% (0,15% por el

seguro y 0,15% por la tarjeta) y la comisión de apertura hasta el 2% (0,25% por el seguro de vida y 0,25% por la tarjeta). Si adicionalmente el cliente decide domiciliar la nómina y todos los recibos, puede haber otra rebaja de 0,15% sobre el tipo de interés y de 0,25% sobre la comisión de apertura.

La entidad financiera limitará el descuento sobre las vinculaciones establecidas, por lo que a partir de un límite de contratación no se aplicarán reducciones en la oferta financiera del préstamo.

9.3 Desventajas de los préstamos hipotecarios bonificados

Como inconveniente está que en ocasiones no se tiene ningún interés sobre alguno de los productos que bonifican al préstamo hipotecario, pues la mayoría tiene un coste y quizá no interese. Además, en múltiples ocasiones los bancos ofrecen packs para bonificar la hipoteca, figurando en ellos productos que posiblemente no se requieran.

Hay que comparar también el coste de los productos financieros con el descuento que se aplica, ya que si el coste de los productos es superior al del descuento habría que valorar si realmente interesa contratar esos seguros y obtener un descuento o no obtener descuento alguno y contratar el seguro independientemente a la entidad financiera y a un coste menor.

10. OFERTA FINANCIERA

Actualmente la competencia entre bancos en el segmento de banca minorista es muy intensa, por ello cada banco ofrece condiciones que intentan adaptarse lo máximo posible a las necesidades particulares de cada persona o familia. En este apartado se realizará una comparativa de los préstamos hipotecarios ofrecidos en nuestro país por las principales entidades financieras: Banco de Sabadell, Banco de Santander, BBVA y Bankinter.

10.1. Préstamos hipotecarios a tipo fijo

En los préstamos hipotecarios a tipo fijo el resultado comparativo es el siguiente:

Tabla 7. Comparativa de préstamos hipotecarios a tipo fijo

Entidad	Nombre	Sistema amort.	Fin. máx.(1ª vivienda)	Plazo máx.	Interés	Apertura
Banco Sabadell	Hipoteca Expansión	Cuota creciente al 2%	80% compraventa o tasación (menor)	30 años	2,70%	1% min.: 750€
Banco Sabadell	Hipoteca Fija	Francés	80% compraventa o tasación (menor)	30 años	2,90%	1% min.: 750€
Banco Santander	Hipoteca Fija	Francés	80% compraventa o tasación (menor)	20 años	2,4%	0,50%
Bankinter	Hipoteca Fija	Francés	80% compraventa o tasación (menor)	20 años	desde 1,75 a 2,40%*	1% min.: 350€
BBVA	Hipoteca a tipo fijo	Francés	80% compraventa o tasación (menor)	30 años	desde 1,90% a 2,75%*	0%

Según el plazo contratado el tipo de interés nominal puede variar entre un 1,75% y un 2,40%

10.2. Préstamos hipotecarios a tipo variable

En los préstamos hipotecarios a tipo variable el resultado comparativo es el siguiente:

Tabla 8. Comparativa de préstamos hipotecarios a tipo variable

Entidad	Nombre	Sistema amort.	Fin. máx.(1ª vivienda)	Plazo máx.	Interés	Apertura
Banco Santander	Hipoteca Variable	Francés	80% compraventa o tasación (menor)	30 años	Dos primeros años: EUR12M+1,75%. Después: EUR12M+0,99%. Sin suelo	0,50%
Bankinter	Hipoteca Variable	Francés	80% compraventa o tasación (menor)	30 años	Primer año: 1,50%. Después EUR12M+1,20%. Sin suelo	0%
BBVA	Hipoteca a tipo Variable	Francés	80% compraventa o tasación (menor)	30 años	Primeros 6 meses 1,25%. Después EUR12M+1,25%. Sin suelo	0%

Actualmente el Banco de Sabadell no comercializa préstamos hipotecarios a tipo variable. Esto es debido principalmente a las previsiones realizadas en las que el Euribor se mantendrá a niveles bajos en el largo plazo

10.3. Préstamos hipotecarios a tipo mixto

En los préstamos hipotecarios a tipo mixto el resultado comparativo es el siguiente:

Tabla 9. Comparativa de préstamos hipotecarios a tipo mixto

Entidad	Nombre	Sistema amort.	Fin. máx.(1ª vivienda)	Plazo máx.	Interés	Apertura
Banco Santander	Hipoteca Mixta	Francés	80% compraventa o tasación (menor)	30 años	Fijo: 2,10% primeros 10 años. Después variable: EUR12M+1,25%	0,50%
Bankinter	Hipoteca Mixta	Francés	80% compraventa o tasación (menor)	30 años	Fijo: 10 años: 1,80%, 15 años: 2,10%, 20 años: 2,40%	1% min.:350€

Actualmente ni el Banco de Sabadell ni el BBVA comercializa préstamos hipotecarios a tipo mixto.

10.4. Requisitos y conclusiones

En primer lugar, es importante mencionar que la contratación de cada uno de los préstamos hipotecarios puede estar sujeta a vinculación de seguros, domiciliación de recibos, domiciliación mínima de nómina, contratación de productos bancarios asociados, etc. Todo ello, como se ha mostrado anteriormente, para establecer las máximas vinculaciones posibles con el deudor.

Es segundo lugar, requiere destacar que los cuadros adjuntos no muestran la realidad completa de las condiciones de los préstamos, ya que hay condiciones que no se mencionan, como las comisiones por novación o subrogación. Además, dependiendo del grado de vinculación que un cliente pueda tener con la entidad, ésta puede ofrecerle unas condiciones distintas: tanto mejores, si tiene un grado de vinculación alto y sin impagos, como peores, si tiene cuotas impagadas o incidencias, ya que la probabilidad de impago será superior.

Para finalizar, en la comparación de préstamos un particular debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Qué entidad financiera le ofrece un plazo que se adapte a sus demandas, y a qué tipo de interés. Generalmente, cuanto mayor sea el plazo, mayor será el tipo de interés, pero menor la cuota a satisfacer al tener que pagar en más años. Al aumentar el plazo el riesgo aumenta, es por ello que el banco cobrará un mayor interés.

- Qué comisiones le van a cobrar tanto por la formalización del préstamo como por la modificación de condiciones iniciales o amortizaciones anticipadas.

- Qué cantidad está dispuesto el banco a financiar como máximo. Generalmente, para adquisición de primera vivienda las entidades financiarán una cantidad mayor.

- Qué vinculaciones supone la firma del préstamo con la entidad. Qué seguros van a tener que contratar, qué recibos tendrán que domiciliar, qué productos bancarios complementarios se verán obligados a escriturar, etc.

- Qué sistemas de amortización le ofrece el banco que se adapte a sus necesidades en el pago de cuotas.

11. INFORMACIÓN FACILITADA POR LOS BANCOS

En los apartados anteriores se ha hecho una comparativa de préstamos en base al sistema de amortización, a la financiación máxima, al plazo máximo y a la comisión de apertura. Todas las condiciones expuestas anteriormente son obligatorias por Ley. No obstante, existen condiciones que no son obligatorias y que los bancos pueden añadir adicionalmente de forma voluntaria. En los siguientes cuadros se hace una comparativa por bancos y por condiciones que los bancos exponen en sus distintos medios.

Tabla 10. Información obligatoria ofrecida por las entidades

INFORMACIÓN OBLIGARORIA				
Información/ Bancos	Banco Sabadell	Banco Santander	BBVA	Bankinter
Comisión de apertura	X	X	X	X
Plazo máximo	X	X	X	X

Financiación máxima	X	X	X	X
Sistema amortización	X	X	X	X
Comisión amortización	X	X	X	X
Tipo de interés y T.A.E	X	X	X	X
Índice de referencia	X	X	X	X
Seguros a contratar y requisitos mínimos	X	X	X	X
Costes registrales	X	X	X	X

Tabla 11. Información voluntaria ofrecida por las entidades

INFORMACIÓN VOLUNTARIA				
Información/ Bancos	Banco Sabadell	Banco Santander	BBVA	Bankinter
Cláusula suelo y techo	-*	-	X	-
Mínimo en las comisiones	X	-	-	X
Comisión por subrogación	-	-	-	X
Comisión por novación	-	-	-	-

*Actualmente Banco Sabadell no comercializa préstamos hipotecarios a tipo variable

Como conclusión se puede extraer que todos los bancos cumplen con la normativa vigente. En cuanto a la información voluntaria, el que más información facilita es Bankinter y el que menos Banco Santander, no aportando ninguna de las condiciones voluntarias expuestas.

12. BIBLIOGRAFÍA

ABAFIN: *Préstamos bancarios – Cuota decreciente y creciente*. [en línea] [Consultado: 6 de febrero de 2016]. Recuperado de: <http://www.abanfin.com/?tit=prestamos-bancarios-cuota-decreciente-y-creciente&name=Manuales&fid=fd0caaf>

BANCO DE ESPAÑA: *La tasación*. [en línea] [Consultado: 6 de febrero de 2016]. Recuperado de: http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos_Bancar/Prestamo_hipotec/Otros_costes_-_c/Gastos_y_servici/La_Tasacion/

BANCO DE ESPAÑA. *Guía de acceso al préstamo hipotecario*. Madrid: imprenta del Banco de España, 2013 [en línea] [Consultado: 7 de febrero de 2016]. Recuperado de: http://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Fic/Guia_hipotecaria_2013.pdf

BANCO DE ESPAÑA: *Cuota a pagar en un préstamo (hipotecario o personal)* [en línea] [Consultado: 7 de febrero de 2016]. Recuperado de: http://www.bde.es/clientebanca/es/Menu_Botonera/Simuladores/calculo-hipoteca/

BANCO DE ESPAÑA: *Tipo de interés fijo y tipo de interés variable*. [en línea] [Consultado: 7 de febrero de 2016]. Recuperado de: http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Tipos_de_Interes/Cuestiones_gener/Tipo_de_interes_3003ce7c86e2a41.html

BANCO DE ESPAÑA: *Préstamo a interés fijo*. [en línea] [Consultado: 7 de febrero de 2016]. Recuperado de: http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos_Bancar/Prestamo_hipotec/Cuanto_s_e_paga/Prestamo_a_inte1/

BANCO DE ESPAÑA: *Comisiones y gastos al inicio de la operación*. [en línea] [Consultado: 19 de febrero de 2016]. Recuperado de: http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos_Bancar/Prestamo_hipotec/Otros_cotes_-_c/Comisiones/Al_inicio_de_la_/

BANCO DE ESPAÑA: *Comisiones y gastos al final de la operación*. [en línea] [Consultado: 19 de febrero de 2016]. Recuperado de: http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos_Bancar/Prestamo_hipotec/Otros_cotes_-_c/Comisiones/Al_final_de_la_o/

BANCO DE ESPAÑA: *Modificaciones del contrato*. [en línea] [Consultado: 19 de febrero de 2016]. Recuperado de: http://www.bde.es/clientebanca/es/areas/Productos_Bancar/Prestamo_hipotec/Otros_cotes_-_c/Comisiones/Modificaciones_d/

BANCO DE SABADELL: *Hipotecas*. [en línea] [Consultado: 10 de mayo de 2016]. Recuperado de: <https://www.bancabadell.com/es/Satellite/SabAtl/Hipotecas/1191332201843/es/>

BANCO DE SANTANDER: *Hipoteca Fija*. [en línea] [Consultado: 10 de mayo de 2016]. Recuperado de: <https://www.bancosantander.es/es/particulares/tu-financiacion/hipotecas/hipoteca-fija>

BANCO DE SANTANDER: *Hipoteca Mixta*. [en línea] [Consultado: 10 de mayo de 2016]. Recuperado de: <https://www.bancosantander.es/es/particulares/tu-financiacion/hipotecas/hipoteca-mixta>

BANCO DE SANTANDER: *Hipoteca Variable*. [en línea] [Consultado: 10 de mayo de 2016]. Recuperado de: <https://www.bancosantander.es/es/particulares/tu-financiacion/hipotecas/hipoteca-variable>

BANKIMIA (22 de noviembre de 2013): *¿Qué es y cómo funciona una hipoteca creciente?* [en línea] [Consultado: 6 de febrero de 2016]. Recuperado de: <https://www.bankimia.com/blog/que-es-y-como-funciona-una-hipoteca-creciente/2013/11/22/>

BANKIMIA: *Cláusula suelo de las hipotecas*. [en línea] [Consultado: 13 de febrero de 2016]. Recuperado de: <https://www.bankimia.com/clausula-suelo>

BANKINTER: *Tipos de hipoteca: Hipoteca fija*. [en línea] [Consultado: 13 de febrero de 2016]. Recuperado de: https://www.bankinter.com/www2/particulares/es/prestamos/elija_su_hipoteca/tipos_de_hipoteca/hipoteca_fija#ID=HIPOTECAFIJ&attr=WEBPSTCONC3

BANKINTER: *Tipos de hipoteca: Hipoteca mixta*. [en línea] [Consultado: 13 de febrero de 2016]. Recuperado de: https://www.bankinter.com/www2/particulares/es/prestamos/elija_su_hipoteca/tipos_de_hipoteca/hipoteca_mixta#ID=HIPOTECAMIX&attr=WEBPSTCONC3

BANKINTER: *Tipos de hipoteca: Hipoteca Variable*. [en línea] [Consultado: 13 de febrero de 2016]. Recuperado de: https://www.bankinter.com/www2/particulares/es/prestamos/elija_su_hipoteca/tipos_de_hipoteca/Prestamo_variable#ID=HIPOTECAVAR&attr=WEBPSTCONC3

BBVA: *¿Existe un límite máximo del 80% de la tasación para comprar una vivienda?* [en línea] [Consultado: 6 de febrero de 2016]. Recuperado de: <https://info.bbva.com/es/noticias/economia/finanzas/fiscalidad/existe-un-limite-maximo-del-80-de-la-tasacion-para->

BBVA: *Hipoteca Fija BBVA.* [en línea] [Consultado: 10 de mayo de 2016].
Recuperado de: <https://www.bbva.es/productos/ficha/hipoteca-variable/t000000005/>

BBVA: *Hipoteca Variable BBVA.* [en línea] [Consultado: 10 de mayo de 2016].
Recuperado de: <https://www.bbva.es/productos/ficha/hipoteca-variable/t000000005/>

ESPAÑA. 2012. Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos. *Boletín Oficial del Estado*, 6 de julio de 2012. pp. 48855-48906 [en línea] [Consultado: 20 de mayo de 2016].
Recuperado de: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-9058

CASILLAS, C. (1 de febrero de 2016). *Hipotecas a tipo fijo. ¿Llegó el momento de contratarlas?* [en línea] [Consultado: 7 de febrero de 2016]. Recuperado de: <http://www.finanzas.com/noticias/vivienda/hipotecas/20160201/hipotecas-tipo-fijo-llego-3337216.html>

DELLE FEMMINE, L. (14 de noviembre de 2015). *Guía para defenderse de las cláusulas abusivas en las hipotecas.* [en línea] [Consultado: 13 de febrero de 2016].
Recuperado de: http://economia.elpais.com/economia/2015/11/12/actualidad/1447353585_704025.html

FREIXAS, X. & ROCHET, J.C. *Economía bancaria.* Barcelona: INO Reproducciones S.A, 1997. ISBN: 84-85855-89-2

GARCIA, J. (12 de noviembre de 2012). *Sistema de amortización de préstamos más comunes.* *Ámbito-financiero.* [en línea] [Consultado: 6 de febrero de 2016].
Recuperado de: <http://ambito-financiero.com/sistemas-amortizacion-prestamos/>

I-Hipotecas. *Comisión de apertura en una hipoteca.* [en línea] [Consultado: 3 de marzo de 2016]. Recuperado de: <http://www.i-hipotecas.es/hipotecas-nuevas/gastos/comision-apertura.html>

I-Hipotecas. *Comisión de amortización parcial de una hipoteca.* [en línea] [Consultado: 3 de marzo de 2016]. Recuperado de: <http://www.i-hipotecas.es/hipotecas-vigencia/comision-amortizacion.html>

I-Hipotecas. *Comisión de cancelación de una hipoteca.* [en línea] [Consultado: 3 de marzo de 2016]. Recuperado de: <http://www.i-hipotecas.es/cancelacion-hipoteca/comision-cancelacion.html>

I-Hipotecas. *Comisión de apertura novación hipoteca* [en línea] [Consultado: 3 de marzo de 2016]. Recuperado de: <http://www.i-hipotecas.es/novacion-hipoteca/comision-novacion.html>

I-Hipotecas. *Comisión de subrogación de una hipoteca* [en línea] [Consultado: 3 de marzo de 2016]. Recuperado de: <http://www.i-hipotecas.es/subrogacion-hipotecas/comision-subrogacion.html>

LÓPEZ SANTAMARÍA, V. (19 de mayo de 2013). *¿Qué son las cláusulas techo de las hipotecas?* [en línea] [Consultado: 13 de febrero de 2016]. Recuperado de: <http://queaprendemoshoy.com/que-son-las-clausulas-techo-de-las-hipotecas/>

Matemáticas-financieras. *Amortización con términos amortizativos constantes método francés.* [en línea] [Consultado: 6 de febrero de 2016]. Recuperado de: <http://www.matematicas-financieras.com/Amortizacion-con-Terminos-Amortizativos-Constantes--Metodo-Frances-I-P27.htm>

Matemáticas-financieras: *Sistema de amortización Sinking-Fund.* [en línea] [Consultado: 6 de febrero de 2016]. Recuperado: <http://www.matematicas-financieras.com/sistema-de-amortizacion-sinking-fund-p35.htm>



PORTOLÉS., A. (10 de noviembre de 2010). *Hipotecas bonificadas: ¿qué son?* Helpmycash.__[en línea] [Consultado: 20 de abril de 2016]. Recuperado de: <https://www.helpmycash.com/blog/hipotecas-bonificadas-%C2%BFque-son/>

PERALES.M. (13 octubre de 2010). *¿Cuáles son los seguros obligatorios para contratar una hipoteca?* Rankia [en línea] [Consultado: 20 de abril de 2016]. Recuperado de: <http://www.rankia.com/blog/mejores-hipotecas/2492805-cuales-son-seguros-obligatorios-para-contratar-hipoteca>

Todoprestamos: *Gastos y comisiones de los préstamos personales.* [en línea] [Consultado: 19 de febrero de 2016]. Recuperado de: <http://www.todoprestamos.com/prestamos-personales/gastos-prestamos-personales/>

YOUBANK (5 de abril de 2016). *¿Qué hacer para eliminar la cláusula suelo?* [en línea] [Consultado: 7 de mayo de 2016]. Recuperado de: <http://www.rankia.com/blog/suelo-hipoteca>