

DICCIONARIO HIPOTECARIO

CONOCE EL SIGNIFICADO
DE LOS TÉRMINOS HIPOTECARIOS
MÁS RELEVANTES



ÍNDICE

1. Acreeedor +
2. Amortización +
3. Ampliación de una hipoteca +
4. API +
5. Arras +
6. Aval +
7. Avalista / fiador +
8. Beneficio de división +
9. Beneficio de excusión +
10. Beneficio de orden +
11. Bonificaciones en la hipoteca +
12. Cancelación del préstamo +
13. Capital amortizado +
14. Capital del préstamo +
15. Capitalización de intereses +
16. Carencia de capital +
17. Cargas +
18. Cláusula de vencimiento anticipado +
19. Código de buenas prácticas bancarias +
20. Comisión +

Esta información se ofrece con una finalidad divulgativa. LABORAL Kutxa intentará velar por la veracidad de la misma, si bien advierte que no es un texto legal u oficial y declina toda responsabilidad por los daños que puedan causarse debido a las inexactitudes o incorrecciones en la misma.



21. Comisión API +
22. Comisión de apertura (Ver comisión) +
23. Comisión de subrogación (Ver comisión) +
24. Comisión por cancelación o por reembolso anticipado (Ver comisión) +
25. Comisión por reclamación de posiciones deudoras (Ver comisión) +
26. Condiciones generales de la contratación +
27. Contrato de compra venta +
28. Crédito +
29. Crédito hipotecario +
30. Cuenta Ahorro Vivienda +
31. Cuota +
32. Cuotas constantes (Ver Cuota) +
33. Cuotas crecientes (Ver Cuota) +
34. Cuotas decrecientes (Ver Cuota) +
35. Dación en pago +
36. Desahucio +
37. Descubierta +
38. Deudor +
39. Diferencial +
40. Elevar a escritura pública +
41. Escritura de compraventa +
42. Escritura de préstamo hipotecario +

Esta información se ofrece con una finalidad divulgativa. LABORAL Kutxa intentará velar por la veracidad de la misma, si bien advierte que no es un texto legal u oficial y declina toda responsabilidad por los daños que puedan causarse debido a las inexactitudes o incorrecciones en la misma.



43. Escritura pública +
44. EURIBOR +
45. FEIN +
46. FIPRE (ficha de información precontractual) +
47. Fiador +
48. Fianza +
49. Formalización +
50. Gastos de constitución y formalización del préstamo hipotecario +
51. IAJD (Compraventa) +
52. IAJD (Hipoteca) IBI +
53. Impuesto Municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de Naturaleza Urbana o Plusvalía Municipal +
54. IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios) +
55. ITP (Impuesto sobre transmisiones patrimoniales) +
56. IVA +
57. Índice de referencia +
58. Lanzamiento +
59. Nota de cargas / Nota simple informativa +
60. Novación +
61. Oferta vinculante +
62. Período de revisión +
63. Plazo de amortización +

Esta información se ofrece con una finalidad divulgativa. LABORAL Kutxa intentará velar por la veracidad de la misma, si bien advierte que no es un texto legal u oficial y declina toda responsabilidad por los daños que puedan causarse debido a las inexactitudes o incorrecciones en la misma.



- 64. Prestamista +
- 65. Préstamo hipotecario +
- 66. Prestatario +
- 67. Reembolso anticipado +
- 68. Reestructuración de una deuda +
- 69. Refinanciación +
- 70. Registro de la propiedad +
- 71. Responsabilidad hipotecaria +
- 72. Responsabilidad universal +
- 73. Subrogación de un préstamo hipotecario +
- 74. TAE (Tasa Anual Equivalente) +
- 75. Tasación (o valor de tasación) +
- 76. TIN (tipo de interés nominal) +
- 77. Tipo de interés +
- 78. Tipo de interés nominal - TIN +
- 79. Tipos de interés de demora +
- 80. Tipos de interés fijo +
- 81. Tipos de interés legal del dinero +
- 82. Tipos de interés mixto +
- 83. Tipos de interés variable +
- 84. Titulización (o cesión de crédito) +
- 85. Usufructo +

Esta información se ofrece con una finalidad divulgativa. LABORAL Kutxa intentará velar por la veracidad de la misma, si bien advierte que no es un texto legal u oficial y declina toda responsabilidad por los daños que puedan causarse debido a las inexactitudes o incorrecciones en la misma.

DEFINICIONES

1. Acreedor

En un préstamo, el que tiene derecho al cobro de la deuda. Si Vd. pide una hipoteca a LABORAL Kutxa, el acreedor es LABORAL Kutxa.

2. Amortización

Es la operación en la que el deudor (Vd.) devuelve a la entidad el dinero que le había prestado.

La amortización puede ser:

- **Regular:** es la parte de la cuota que corresponde a la devolución de una parte del dinero prestado.
- **Extraordinaria o anticipada:** es la operación por la que el deudor (Vd.) devuelve al acreedor (LABORAL Kutxa) el dinero prestado de forma anticipada, es decir, antes de la fecha pactada en el contrato. A su vez, esta amortización anticipada puede ser:
 1. **Parcial:** es la operación por la que el deudor (Vd.) devuelve una parte del dinero que el acreedor (LABORAL Kutxa) le había prestado.
 2. **Total:** es la operación por la que el deudor (Vd.) devuelve todo el dinero que el acreedor (LABORAL Kutxa) le había prestado.

3. Ampliación de una hipoteca

Se considera ampliación de hipoteca tanto al aumento de capital, como al aumento del plazo de devolución de una hipoteca. En ambos casos, requiere volver a acudir al notario para modificar (novar) el contrato de préstamo hipotecario. La ampliación de una hipoteca requiere siempre el acuerdo de ambas partes (Vd. y LABORAL Kutxa).

4. API – Agente de la Propiedad Inmobiliaria

Un Agente de la Propiedad Inmobiliaria es un profesional cualificado que desarrolla su actividad en el sector inmobiliario y está en posesión del Título Oficial expedido por el Ministerio de Fomento. Para que un API pueda ejercer su profesión legalmente es necesario que esté colegiado por lo que está sometido al control por parte de su Colegio Oficial.

El desarrollo de la actividad de un agente propiedad inmobiliaria comprende las siguientes funciones:

- Actúan de mediadores en la compra-venta de inmuebles.
- Realizan permutas, traspasos, cesión y arrendamiento de bienes inmuebles
- Emiten informes sobre el valor de venta, cesión o traspaso de inmuebles.
- Tras realizar un estudio de mercado, aconseja sobre el precio y el valor del inmueble.
- Comprueba todos los datos concernientes a la transacción inmobiliaria (registro, catastro, cargas, calificación urbanística...)
- Ayuda en las negociaciones.
- Asesora sobre la oferta más beneficiosa para los intereses del cliente.
- Prepara todos los trámites y la documentación necesaria para hacer efectiva la operación.

El API responde personal y voluntariamente por sus acciones con un seguro de responsabilidad civil.

5. Arras

En el contrato de compraventa, suma de dinero que entrega el comprador al vendedor como garantía de que comprará la vivienda según las condiciones acordadas. Suele ser entre 3% y 10% del importe total de la vivienda.

Las más habituales son las arras penitenciales, también llamadas arras de desistimiento, que consisten en la entrega de una cantidad de dinero por uno de los contratantes (el comprador de una vivienda) al otro (al vendedor), entendiéndose que cualquiera de las partes puede desistir del contrato celebrado, perdiendo las arras el que las hubiera entregado o devolviendo el doble de las mismas el que las haya recibido.

6. Aval

Forma de garantía que consiste en el compromiso de una persona -avalista- de responder de la obligación contraída por otra -avalado- en caso de incumplimiento en el pago.

7. Avalista / fiador

Es la persona que se compromete a pagar la deuda de otra persona, en caso de que ésta no lo haga.

El avalista responde de igual forma del pago de la deuda que el deudor principal no siendo necesario demostrar previamente la insolvencia de éste para dirigirse contra el avalista. Si hay varios avalistas que garanticen una deuda, responderán solidariamente. Responder solidariamente significa que el acreedor (LABORAL Kutxa) puede exigir el pago del total de la deuda a cualquiera de los avalistas.

8. Beneficio de división

Es el beneficio por el cual, en el caso de que existan dos o más fiadores (avalistas) para una misma deuda, ésta deberá ser dividida a partes iguales.

9. Beneficio de excusión

Es el derecho que tiene un fiador (avalista) para oponerse a la ejecución de sus bienes, prestados en garantía del pago de la deuda, mientras que la entidad no haya ejecutado todos los bienes del deudor principal de la deuda.

10. Beneficio de orden

Es el derecho que tiene el fiador, en caso de incumplimiento del deudor principal, para imponer a la entidad que ha concedido el préstamo a guardar un orden a la hora de reclamar la cantidad total adeudada.

11. Bonificaciones en la hipoteca

Supone que la entidad rebaja al consumidor el tipo de interés de su préstamo hipotecario a cambio de la contratación de determinados productos.

12. Cancelación del préstamo

Tenemos que distinguir entre:

- La cancelación económica del préstamo que se produce cuando el deudor (Vd.) ha devuelto en su totalidad el capital del préstamo al acreedor (LABORAL Kutxa).
- La cancelación registral del préstamo. Siempre tras la cancelación económica, supone que hay que realizar una serie de trámites en la Notaría para eliminar la carga de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

Es importante conocer que la cancelación económica del préstamo NO implica la cancelación registral automática.

13. Capital amortizado

Es la parte de la deuda prestada que ya ha sido devuelta.

14. Capital del préstamo

Es la cantidad de dinero que el acreedor (LABORAL Kutxa) ha prestado a un cliente (Vd.).

15. Capitalización de intereses

Es la operación que implica que los intereses ya vencidos y no pagados se suman al capital total del préstamo.

16. Carencia de capital

Es un período de tiempo durante el cual el titular de un préstamo (Vd.) solo paga intereses y no amortiza (devuelve) capital. Está pensado para momentos en que hay dificultades económicas para poder hacer frente al pago de las cuotas del préstamo. Pero hay que tener en cuenta que la carencia implica alargar el tiempo de devolución del préstamo o que la devolución del capital se retrase, por lo se termina pagando más intereses.

17. Cargas

Son las limitaciones a la libre disposición de una propiedad, inscritas en el Registro de la Propiedad mediante un documento público. Una carga puede ser una hipoteca, una servidumbre de paso, un embargo, un derecho de usufructo o una condición resolutoria. **Se entiende que un inmueble está libre de cargas si no pesa sobre él ninguna limitación inscrita en el Registro de la Propiedad.**

18. Cláusula de vencimiento anticipado

Es aquella que, habitualmente insertada en los contratos de préstamo hipotecario, permite que una entidad dé por finalizado el contrato con anterioridad al plazo pactado, a causa del impago de varias cuotas del préstamo, teniendo el deudor que devolver la totalidad del préstamo. En el caso de los préstamos hipotecarios regulados por la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario el número de cuotas mensuales impagadas que permiten a la entidad aplicar esta cláusula es de doce en la primera mitad del préstamo y de quince en la segunda mitad.

19. Código de buenas prácticas bancarias

Es una norma aprobada en plena crisis económica y financiera de España, que establece una serie de medidas con el objetivo de evitar desahucios. Intenta proteger a los deudores (o fiadores y garantes) de préstamos garantizados con hipoteca sobre su vivienda habitual, y podrán acogerse a él las personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y circunstancias económicas previstas en el mismo. Prevé como medidas de ayuda al deudor: la reestructuración de la deuda, una quita sobre el conjunto de la deuda, y la dación en pago. Se aprobó por Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, norma que ha sido objeto de varias modificaciones posteriores.

20. Comisión

Es la cantidad que puede cobrar una entidad bancaria por prestar un servicio o por estar vinculada a un contrato bancario y debe corresponder a un servicio efectivamente prestado, ser solicitado por el cliente y ser proporcionada.

Las comisiones hipotecarias más habituales son:

21. Comisión API

En el caso de que la compraventa de una vivienda se gestione a través de un Agente de la Propiedad Inmobiliaria, es la comisión que cobra éste por sus servicios y que figurará en el contrato que habrá firmado el vendedor de la vivienda con el Agente. Las comisiones son negociables y normalmente van desde un 2% hasta un 5% en el caso de que se firme en exclusividad.

22. Comisión de apertura

Es la cantidad que la entidad financiera cobra por los gastos de formalización de un contrato.

23. Comisión de subrogación

Porcentaje que cobra la entidad financiera al consumidor al cambiar la hipoteca a otra entidad.

24. Comisión por cancelación o por reembolso anticipado

Es la cantidad que una entidad cobra por las gestiones que realiza para llevar a cabo la cancelación, y en compensación de lo que la entidad ha dejado de ganar por devolver el préstamo antes de tiempo. En este caso, la ley establece unos límites.

25. Comisión por reclamación de posiciones deudoras

Es la comisión que una entidad financiera cobra para compensar por las gestiones que la Entidad ha de realizar para la recuperación de las cuotas impagadas.

Estas gestiones podrán consistir en llamadas telefónicas, SMS, correos electrónicos, comunicaciones escritas realizadas por correo postal o incluso reuniones presenciales con el personal de las oficinas, ya sean de la red comercial o de otros ámbitos especializados en la recuperación, mediante las cuales se informa sobre la deuda impagada, se requiere la regularización de la situación de impago y se advierte de las consecuencias negativas que la no regularización del impago acarreará a la parte prestataria.

26. Condiciones generales de la contratación

Son las normas que rigen en un determinado tipo de contrato, las cuales no han sido objeto de negociación por las partes contratantes, sino que son redactadas exclusivamente por el empresario para su inserción en contratos de adhesión.

27. Contrato de compraventa

Es el contrato por el que se acuerda la transmisión de un bien (por ejemplo, la vivienda) de manera privada entre comprador y vendedor.

28. Crédito

Se trata de una cantidad de dinero que se presta a una persona, la cual se compromete a devolver en el tiempo acordado y en las condiciones que se pacten, junto con unos intereses. Aunque se utiliza indistintamente el concepto de crédito y préstamo, en el crédito el acreedor puede volver a utilizar las cantidades que ha amortizado, lo que no ocurre en un préstamo.

29. Crédito hipotecario

Es la cantidad de dinero que las entidades financieras prestan a una persona y que tiene como garantía un bien inmueble, pero al contrario de lo que ocurre en el préstamo hipotecario, en esta modalidad se pone a disposición del particular una cuenta de crédito de la que puede hacer las disposiciones que necesite hasta el límite máximo pactado. Igualmente, el deudor puede volver a disponer de las cantidades amortizadas. La desventaja que plantea este crédito es que no se puede subrogar (cambiar) a otra entidad bancaria que ofrezca unas condiciones más favorables. También hay que tener en cuenta que si no existe una disciplina en el pago, es muy fácil que al vencimiento del crédito la cantidad que ha dispuesto el deudor sea muy alta y tenga dificultades para proceder a su pago total.

30. Cuenta de ahorro vivienda

Cuenta de ahorro cuyos fondos son exclusivamente destinados a la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual del titular de la misma cuenta. La principal característica de las cuentas vivienda son las ventajas fiscales que incorporan permitiendo desgravarse por las cantidades invertidas en esta cuenta.

31. Cuota

Es el importe que el cliente se compromete a pagar, generalmente de forma mensual, a la entidad financiera que le ha concedido el préstamo, en concepto de intereses y devolución parcial del capital prestado. Lo más frecuente es que sea constante, aunque también puede ser creciente o decreciente.

Tipos de cuota:

32. Cuotas constantes

También denominado sistema francés de amortización, por el que las cuotas del préstamo son siempre iguales si el tipo de interés aplicable no varía. En la composición de la cuota, los primeros años se pagan más porcentaje de intereses que de capital, siendo esta diferencia mayor cuanto mayor sea el plazo del préstamo.

33. Cuotas crecientes

Es el sistema de amortización del préstamo por el cual, la cantidad de cuota que se paga va en aumento cada mes o cada año. Siendo que la cantidad de capital que se devuelve al inicio es muy baja, se termina pagando mayor cantidad de intereses que en el sistema de cuota constante. No obstante, durante los primeros años del préstamo el pago de cuotas es inferior y, por tanto, más cómodo para el deudor.

34. Cuotas decrecientes

Es el sistema de amortización del préstamo por el cual, la cantidad de cuota que se paga va disminuyendo cada mes. En este caso, la cantidad de capital que se devuelve es siempre la misma pero la parte de intereses va variando, siendo cada vez menor, pues los intereses se aplican sobre un capital cada vez más pequeño.

35. Dación en pago

Supone la entrega del bien hipotecado como forma de pago de la deuda. Este instrumento es recogido por el código de buenas prácticas como modo de pago de la deuda de manera subsidiaria a la reestructuración de la misma.

36. Desahucio

Acción legal de desalojar a una persona de una vivienda de la cual es su propietario o arrendatario, efectuado por mandato judicial mediante sentencia firme.

37. Descubierto

Situación en la que se encuentra el titular de una cuenta bancaria al disponer de más fondos de los que tenía en la cuenta o al hacerse efectivo el pago de un recibo domiciliado, sin que hubiera el dinero suficiente para ello.

38. Deudor

En un préstamo, el que tiene obligación al pago de la deuda. Si Vd. pide una hipoteca a LABORAL Kutxa, el deudor es Vd.

39. Diferencial

Es el porcentaje fijo que se suma al índice de referencia (Euribor, IRPH,...) en un préstamo o crédito a tipo de interés variable.

40. Elevar a escritura pública

Supone hacer constar algo (un contrato, un acuerdo, una obligación,...) en una escritura pública otorgada ante Notario, que da fe de la exactitud de los documentos y hechos en los que interviene. Para determinados actos jurídicos, como un préstamo hipotecario y una compraventa, es obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad, ya que es el único derecho real de garantía que tiene eficacia o frente a terceros.

41. Escritura de compraventa

Es un documento público en el que se hace constar ante Notario la celebración de un contrato por el que una persona (vendedor) vende a otra (comprador) un bien, el cual lo adquiere en propiedad.

42. Escritura de préstamo hipotecario

Es un documento público en el que se hace constar ante Notario la celebración de un contrato por el que un prestamista (normalmente un banco) presta a una persona (prestatario) una cantidad de dinero para comprar un bien inmueble y que se inscribe en el Registro de la Propiedad. En él constan todos los detalles de la vivienda hipotecada, las partes que han realizado la transacción, el importe del préstamo, las condiciones financieras a aplicar y demás cláusulas legales.

43. Escritura pública

Documento autorizado y firmado ante Notario que da fe de las cláusulas de un contrato.

44. EURIBOR

(Euro InterBank Offered rate o Tipo europeo de oferta interbancaria)

El **EURIBOR** es un índice de referencia publicado diariamente que indica el tipo de interés promedio al que un gran número de bancos europeos se conceden o dicen concederse préstamos a corto plazo entre ellos.

45. FEIN (Ficha europea de información normalizada)

Es el documento que entrega, de forma gratuita, una entidad financiera a un consumidor en relación a las condiciones financieras para obtener un préstamo hipotecario, una vez tasada la vivienda y evaluada la solvencia del mismo. La información que contiene es personalizada al cliente concreto y debe contener, entre otros, los siguientes datos: el capital del préstamo, el tipo de interés, la TAE, el plazo de amortización, la periodicidad de las cuotas, la fecha de pago, el cuadro de amortización y las comisiones y gastos que conlleva.

46. FIPRE (ficha de información precontractual)

Es el documento que entrega, de forma gratuita, una entidad financiera a un consumidor que quiere contratar un préstamo hipotecario para que pueda comparar entre las ofertas que le ofrecen las distintas entidades financieras. La información que contiene esta ficha es general e impersonal y deberá contener los siguientes datos el tipo de interés que se oferta y si éste es variable, se deberá expresar el índice de referencia y el diferencial que se adiciona al mismo, el plazo máximo de devolución y las comisiones.

47. Fiador / avalista

Es la persona que se compromete a pagar la deuda de otra persona, en caso de que ésta no lo haga.

El avalista responde de igual forma del pago de la deuda que el deudor principal no siendo necesario demostrar previamente la insolvencia de éste para dirigirse contra el avalista. Si hay varios avalistas que garanticen una deuda, responderán solidariamente. **Responder solidariamente significa que el acreedor (LABORAL Kutxa) puede exigir el pago del total de la deuda a cualquiera de los avalistas.**

48. Fianza

Anticipo de dinero que sirve como garantía del cumplimiento de una obligación.

49. Formalización

La formalización de un préstamo hipotecario se produce tras la firma ante el Notario de la escritura correspondiente, el pago de los tributos, la inscripción en el Registro de la Propiedad y el pago de los gastos inherentes a la operación. En la práctica para el cliente, la firma ante Notario le permite disponer de los fondos para el pago de la vivienda adquirida.

50. Gastos de constitución y formalización del préstamo hipotecario

Son todos aquellos costes que se originan por la celebración del contrato de préstamo hipotecario como consecuencia de la intervención notarial, registral y del pago de tributos. Habitualmente estos gastos son los derivados de la notaría, inscripción registral, tasación, gestoría, y el impuesto de actos jurídicos documentados.

En el caso de que un préstamo hipotecario esté sujeto a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario en el que los prestatarios son personas físicas (la mayoría de préstamos hipotecarios para compra de una vivienda por parte de un particular), todos los gastos excepto los de tasación, corren a cargo de la entidad financiera prestamista (LABORAL Kutxa).

51. IAJD (Compraventa)

Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que grava las compraventas formalizadas en documento público. Se aplica sobre el importe escriturado. Su importe varía según la Comunidad Autónoma y el valor de la vivienda.

52. IAJD (Hipoteca)

Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que grava las hipotecas formalizadas en documento público. Se aplica sobre la responsabilidad hipotecaria y varía según la Comunidad Autónoma. El IAJD corre a cargo de la entidad prestamista (LABORAL Kutxa), salvo en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en la que el sujeto pasivo es el prestatario (Vd.)

53. I.B.I.

Impuesto sobre los Bienes Inmuebles pagado por el propietario. Su cobro es anual y se aplica según el valor catastral de la vivienda. Debe pagarlo el propietario de la vivienda a 1 de enero de cada año.

54. Impuesto Municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de Naturaleza Urbana o Plusvalía Municipal

Es el único pago que debe realizar el vendedor, por Ley. El importe no depende del valor de transmisión ni del valor de mercado de la vivienda, sino del valor catastral, y el importe lo detalla el Ayuntamiento.

55. IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios)

El IRPH o índice de referencia de préstamos hipotecarios es un índice de tipos de interés de préstamos hipotecarios aplicado en España y elaborado por el Banco de España. El IRPH se denomina oficialmente "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre", y se calcula como la media aritmética simple de los precios ponderados por el saldo de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria a plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas durante el mes al que se refieren los índices. En el cálculo de la media se utilizan tipos anuales equivalentes.

56. I.T.P. (Impuesto sobre transmisiones patrimoniales)

Impuesto aplicado a la compraventa de viviendas de segunda mano. Su importe es un porcentaje sobre el precio escriturado y varía en función de la Comunidad Autónoma. A las viviendas que se les aplica ITP, no se les aplica IVA.

57. I.V.A.

En una vivienda de nueva construcción el IVA actual es del 10% sobre el precio total de la vivienda. Si se trata de otro tipo de inmueble es del 21%, excepto cuando se trata de una vivienda de protección oficial que le corresponde el 4%. Este pago lo realiza el comprador, pero será el vendedor quien se responsabilice de ingresar el impuesto en la hacienda pública.

58. Índice de referencia

Un índice es toda cifra que se publica y que se determina periódicamente en su totalidad o en parte aplicando una fórmula o cualquier otro método de cálculo o mediante una evaluación. Dicho cálculo se realiza basándose en el valor de uno o varios activos, precios (reales o estimados), tipos e interés (reales o estimados), cotizaciones, valores o encuestas.

Un índice de referencia es aquel índice que se utiliza como referencia para determinar el importe a pagar en relación a un contrato financiero, como puede ser un préstamo hipotecario.

Determinados índices de referencia, denominados "oficiales", se publican en el B.O.E. por el Banco de España.

59. Lanzamiento

Despojar a una persona, por la fuerza, de un bien inmueble en virtud de un mandato judicial.

60. Nota simple informativa / Nota de cargas

Documento que se solicita al Registro de la Propiedad con el objetivo de comprobar la titularidad y las posibles cargas de la vivienda (hipotecas, embargos, impagos, etc.)

61. Novación

Es la modificación de las condiciones de un contrato. Usualmente se utiliza para modificar las condiciones de un préstamo hipotecario sin cambiar de entidad bancaria.

62. Oferta vinculante

Documento final con las condiciones financieras del préstamo que el banco entrega al prestatario para la toma de decisión. Tiene una validez mínima de 14 días naturales desde la fecha de entrega.

63. Período de revisión

Es el momento en el que la entidad bancaria actualiza el índice de referencia (Euríbor, IRPH,...) con el que se calcula el tipo de interés en las hipotecas a tipo variable. Esta revisión suele ser normalmente anual o semestral.

64. Plazo de amortización

Es el período de tiempo establecido en el contrato para que el prestatario devuelva el dinero que se le ha prestado.

65. Prestamista

Es la persona física o jurídica cuya actividad comercial o profesional típica y habitual consiste en conceder préstamos.

66. Préstamo hipotecario

Es la cantidad de dinero que una entidad financiera presta a una persona y que tiene como garantía un bien inmueble. Normalmente, este tipo de préstamo se solicita para la compra de una vivienda siendo la misma la que garantiza el pago del préstamo. En el lenguaje común, los términos préstamo hipotecario e hipoteca se usan como sinónimos. No obstante, en términos jurídicos no son lo mismo. La hipoteca es un derecho real de garantía con eficacia jurídica plena frente a terceros acreedores. Y el préstamo hipotecario es la obligación que se garantiza, de la que responderá el deudor no solo con el bien inmueble garantizado sino también con todo su patrimonio presente y futuro.

67. Prestatario

Es la persona que recibe dinero prestado y que adquiere la obligación de devolverlo junto con intereses y otros gastos en el momento en que se acuerde.

68. Reembolso anticipado

Es el derecho que tiene un consumidor (Vd.) a devolver, total o parcialmente, un préstamo que había contraído con una entidad antes de la fecha de vencimiento del mismo. (Ver Amortización).

69. Reestructuración de una deuda

Implica un cambio en las condiciones de pago de un contrato de préstamo, mediante la negociación entre acreedor y deudor debido a la imposibilidad del deudor para hacer frente a la deuda. Las condiciones financieras que se suelen modificar son el capital del préstamo, el tipo de interés, el método de amortización de la deuda, y la periodicidad en los pagos.

70. Refinanciación

Supone reemplazar un préstamo por otro, alargando el período de devolución o ampliando el capital del préstamo con el objetivo de pagar cuotas de importes más bajos y evitar así el impago, aunque a largo plazo se acaban pagando más intereses.

71. Registro de la Propiedad

Registro Público donde se inscriben y modifican los datos de los inmuebles, los propietarios o usufructuarios, así como las cargas (hipotecas, embargos, impagos, etc.) que afectan a los mismos.

72. Responsabilidad hipotecaria

Es la suma de todos los conceptos que quedan garantizados mediante la hipoteca: el capital, las costas judiciales, los intereses normales y los de demora, los gastos, etc. Sobre este importe se calculan los gastos de formalización y cancelación de la hipoteca.

73. Responsabilidad universal

Es la responsabilidad que tiene un deudor (Vd.) que, para el cumplimiento de las obligaciones contraídas con su acreedor (LABORAL Kutxa), tiene afectos todos sus bienes, presentes y futuros. En la práctica, esta responsabilidad suele ser de aplicación casi siempre en todo tipo de préstamos.

Por ejemplo, si una persona pidió un préstamo hipotecario de 200.000 € para comprarse una vivienda que costaba el mismo dinero y años después tiene dificultades para pagarla y finalmente la entidad se queda con la vivienda como pago de la deuda, y la vivienda es tasada por 130.000 € en ese momento, y al deudor le queda por pagar aún 170.000 € (entre el capital y los intereses), éste deberá saldar la deuda de los 40.000 que le faltan, con los bienes que tenga en ese momento y con los que adquirirá en un futuro.

74. Subrogación de un préstamo hipotecario

Es un acuerdo por el que un deudor cambia su préstamo hipotecario a otra entidad financiera que le ofrece unas condiciones económicas más ventajosas. La subrogación permite modificar el tipo de interés o el plazo de amortización.

75. TAE (tasa anual equivalente)

Es un indicador que expresa en un porcentaje el coste anual del crédito. Tiene en cuenta todos los intereses, comisiones y gastos, y no solo el tipo de interés nominal (TIN). El coste de los servicios accesorios vinculados al contrato de crédito, en particular las primas de seguro, se incluye en este concepto si la obtención del crédito estaba condicionada a la celebración del contrato de servicios.

En teoría, muestra el coste efectivo y real que cuesta pedir un crédito, permitiendo comparar los distintos préstamos que existen en el mercado.

Sin embargo, esta comparación puede no ser exacta en aquellos préstamos a tipo mixto, en el que el tipo de interés fijo inicial es superior al tipo de interés variable posterior, ya que la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario obliga a efectuar el cálculo de la TAE suponiendo que durante toda la vida del préstamo el tipo de interés será igual al tipo fijo inicial, sin tener en consideración ni el índice de referencia ni el diferencial de la operación.

76. Tasación (o valor de tasación)

Es la estimación que se realiza para determinar del valor de un bien. Por lo general, antes de contratar un préstamo hipotecario la entidad financiera que presta el dinero encarga esta valoración a un tasador profesional (que deberá ser una entidad de tasación homologada por el Banco de España) para determinar que el valor de la vivienda es suficiente como para que, en caso de impago, pueda responder de la deuda. **Las tasaciones caducan a los seis meses desde la fecha en que haya sido emitido el informe**, por lo que en caso de que otra entidad esté interesada en la financiación de un préstamo, no será preciso que se vuelva a realizar otra tasación si no han transcurrido 6 meses desde que se realizara otra anterior.

77. Tipo de interés / Tipo de interés ordinario

Es el porcentaje que se cobra a una persona por que una entidad financiera le preste dinero. El porcentaje se aplica sobre el capital prestado.

78. TIN (tipo de interés nominal)

Es el coste, expresado en un porcentaje, que cobra una entidad financiera al prestar dinero a una persona. No incluye las comisiones ni los gastos que genera el crédito. Normalmente, se hace referencia al tipo de interés nominal anual.

79. Tipo de interés de demora

Es el porcentaje que se aplica sobre el tipo de interés pactado en un contrato de préstamo, por el período de tiempo que permanecen impagadas las cuotas del mismo. En los préstamos hipotecarios regulados por la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario (la mayoría que se firman por los consumidores) se establece que el interés de demora será de un 3% por encima del interés ordinario.

80. Tipo de interés fijo

Es un porcentaje fijo que no varía a lo largo de la vida del préstamo.

81. Tipo de interés legal del dinero

Es el porcentaje que se aplica como indemnización de daños y perjuicios en caso de impago del deudor cuando no se ha pactado un tipo determinado para estos casos. Es determinado cada año por la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

82. Tipo de interés mixto

Consiste en que durante un primer período inicial de un préstamo (por ejemplo, los primeros 6 meses o el primer año) se aplica un tipo fijo y, posteriormente, se aplica un tipo variable.

83. Tipo de interés variable

Es un porcentaje que va variando a lo largo de la vida del préstamo hipotecario y supone sumar un diferencial a un índice de referencia (Euribor, IRPH,...) que varía con las fluctuaciones del mercado.

84. Titulización (o cesión de crédito)

Es el proceso que realiza una entidad, consistente en agrupar un conjunto de préstamos en vigor en una misma cartera para después venderla a uno o varios inversores. Es una forma de obtener financiación.

85. Usufructo

Es la cesión del derecho de uso y disfrute de una propiedad a otra persona, sin ceder la propiedad de la misma.

