

Derechos

-Recibir gratuitamente un folleto informativo inicial en el que se especifiquen las condiciones financieras y los gastos preparatorios de la operación que corren a cargo del cliente.

-A consultar la Central de Información de Riesgos del Banco de España (C.I.R.), para comprobar las deudas con entidades de crédito que figuran a su nombre.

-A proponer y elegir el notario, la entidad de tasación, la gestoría, y la aseguradora, en su caso.

-Recibir una copia del informe de tasación (o el original si la operación no llega a formalizarse).

-A recibir por escrito una oferta vinculante que tendrá una validez mínima de 10 días hábiles, o bien debe notificarle la denegación del préstamo.

-A consultar, y solicitar corrección, en su caso, el proyecto de escritura del préstamo hipotecario en la notaría al menos durante los tres días hábiles anteriores a su otorgamiento.

-Recibir los documentos de liquidación y de los justificantes de pago del préstamo hipotecario.



SERVICIOS PROVINCIALES DE CIUDADANÍA Y DERECHOS SOCIALES (Sección de Consumo)

HUESCA

San Jorge, 65
Tel. 974 247 229

TERUEL

San Vicente de Paúl, 1
Tel. 978 654 026

ZARAGOZA

Plaza del Pilar, 3
Tel. 976 715 243 / 976 715 897

www.aragon.es/consumo

DIRECCIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

Plaza del Pilar, 3
50003, Zaragoza

ATENCIÓN AL CONSUMIDOR
900 12 13 14

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

¿Qué saber?



El PRÉSTAMO HIPOTECARIO permite al cliente o prestatario, recibir una determinada cantidad de dinero de una entidad de crédito (prestamista), a cambio del compromiso de devolver dicha cantidad, junto con los intereses, mediante cuotas periódicas.

La vivienda sirve de garantía, y es frecuente que se amplíe a otros bienes.

Contratación

Antes de contratar un préstamo hipotecario, debe estudiar con detenimiento las características de las distintas ofertas de las entidades de crédito. En particular, es conveniente que analice el coste total (intereses, comisiones bancarias y gastos) de cada una de ellas.

En caso de optar por un tipo de interés variable usted debería ser prudente y pedir una cantidad inferior a la que le permite su capacidad de endeudamiento, ya que una subida de tipos puede provocar el incremento de las cuotas periódicas en el futuro.

Por lo general, las entidades de crédito ofrecen dar un crédito de hasta el 80% del valor de tasación del inmueble que se va a hipotecar.

Tipo de interés

-Variable: el tipo se va modificando a lo largo de su período de amortización, en función de la evolución futura del índice o tipo que se tome como referencia. (Habitualmente, Euribor más un porcentaje)

-Fijo: el tipo de interés se mantiene constante a lo largo de la vida del contrato.

El interés de las operaciones a tipo fijo suele ser superior a las de interés variable, y con plazos mucho más cortos, ya que no se asume el riesgo de subidas del precio del dinero.



Comisiones

-Comisión de estudio: En caso de que la entidad no le conceda el préstamo, no le podrá cobrar esta comisión.

-Comisión de apertura: Por los trámites que debe realizar correspondientes a la formalización y puesta a disposición del cliente de los fondos. Para el caso de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda de hasta 150.253,03 euros, englobará los gastos de estudio.

-Comisión de subrogación: como por ejemplo en el caso de adquisición de vivienda al promotor o a un tercero.

- Por amortización parcial anticipada o total:

En amortización total no subrogatoria de préstamos hipotecarios a interés variable, esta comisión está limitada al 1%

La novación modificativa se beneficia de las reducciones de costes notariales y registrales establecidas en la Ley por una o varias de las siguientes modificaciones:

La ampliación o reducción de capital, la alteración del plazo, las condiciones del tipo de interés, el método o sistema de amortización, la prestación o modificación de las garantías personales.

En los préstamos hipotecarios a interés variable, cuando sólo se refiera a la ampliación del plazo del préstamo, la comisión está limitada al 0,1% sobre el capital pendiente de amortizar.



Otros gastos

-Entre los gastos habituales figuran también los de notario, registro e Impuesto de Actos Jurídicos Documentados

-Tasación: las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, deberán aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado.

-Gastos de gestoría: para la realización de posteriores trámites, como inscripción en el registro.

-En los préstamos hipotecarios más habituales se suscribe un seguro de daños sobre el bien hipotecado, que cubra, como mínimo, el caso de incendio, con el fin de asegurar la conservación de su valor y la garantía que implica. Es conveniente comparar ofertas.

-Cabe mencionar otras variedades de seguros que se ofrecen al contratar el préstamo, como el seguro de vida, de invalidez, de protección de pagos, de cobertura. NO SON OBLIGATORIOS.

Los trámites de inscripción en Registro y pago de Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, pueden ser realizados por el interesado, ahorrándose los gastos de la gestoría.

Retraso en el pago

Si usted se retrasa en el pago de las cuotas del préstamo hipotecario, tendrá que abonar a la entidad de crédito los denominados intereses de demora, cuyo tipo suele ser muy superior al de los intereses ordinarios.

Además, las entidades podrían cobrarle una comisión por reclamación de cuotas impagadas.



Obligaciones de los usuarios

-Informar verazmente a la entidad de crédito sobre sus circunstancias económicas y personales.

-Pagar puntualmente las cuotas periódicas y comisiones bancarias pactadas.