

HIPOTECA

¿Qué debo saber antes de hipotecar mi casa?

La hipoteca de una vivienda es una de las operaciones de las que más se ha hablado, y de las que más preocupa al ciudadano. Hoy día, superados algunos tópicos, tu gestor bancario y el Notario estarán dispuestos a ayudarte en todo lo que puedas necesitar.

¿Qué documentos debo llevar?

*DNI

*Referencia catastral de la vivienda

*Certificado de tasación

*Documentación bancaria

Salvo el DNI, todo será normalmente facilitado por la gestora.

Preguntas frecuentes

¿Qué es el suelo de la hipoteca? ¿Cómo sabré si mi hipoteca tiene suelo?

El llamado "suelo" de los préstamos hipotecarios es, simplemente, una limitación a la baja del tipo de interés. Normalmente, este tipo va a variar durante la vida de la hipoteca. Esas variaciones se calculan tomando una referencia, normalmente el conocido EURIBOR, al que se añade un porcentaje, el diferencial. El EURIBOR cambia al ritmo de la economía, a grandes rasgos, una economía que crece trae consigo un incremento del EURIBOR, y al contrario. El "suelo" de las hipotecas es una limitación a esas bajadas, de manera que, por mucho que baje el EURIBOR, siempre se pagará un interés mínimo.

Actualmente, la tendencia de la mayoría de las entidades es a eliminar la llamada "cláusula suelo" de los préstamos hipotecarios, si bien es frecuente que se limite el tipo de interés al 0% (aunque el EURIBOR sea negativo no se generarán intereses a favor del deudor) o que por mucho que baje el EURIBOR, se equipare siempre a cero, es decir, en este caso, el interés mínimo coincidirá con el diferencial. Sea cual sea el caso, tanto nuestro gestor como el Notario le informarán de si tiene o no "suelo", así como de los posibles escenarios en que pudiese situarse nuestro préstamo.

Si dejo de pagar el préstamo, ¿el banco se quedará con mi casa? ¿Si entrego la casa ya no le deberé nada al banco?

Cuando hipotecamos nuestra vivienda, en realidad lo que hacemos es ofrecerla al banco en garantía del préstamo que se nos concede, de manera que en caso de no pagar, el banco podría solicitar la venta de la vivienda en subasta para, con el precio obtenido, pagar la deuda pendiente. Si no existe persona que pujan en la misma, el banco puede quedarse la

casa por un valor determinado por ley. En los dos casos, si el precio obtenido o el valor de adjudicación es menor que nuestra deuda, seguiremos debiendo al banco la diferencia. Otra opción es pactar con el banco lo que se denomina "dación en pago". En este caso, sí, el banco se quedaría con la casa a cambio de perdonar la totalidad de deuda pendiente, pero esta posibilidad siempre requiere acuerdo con la entidad bancaria.

He oído que se va a aprobar una nueva Ley Hipotecaria, ¿en qué afectará a las hipotecas existentes?

Efectivamente, el Consejo de Ministros ha aprobado el Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario, norma que debe ahora pasar al Congreso para iniciar la tramitación parlamentaria. Está previsto que entre en vigor en el primer semestre de 2018. El funcionamiento de los préstamos hipotecarios seguirá siendo el mismo, pero se refuerza, como principal novedad, la colaboración del Notario con el ciudadano en una fase previa a la firma, de manera que esté todo claro cuando se les cite en Notaría para la firma definitiva. Además, se recogen reducciones en las comisiones a abonar al banco, límites a los intereses de demora, y se facilita el cambio a hipotecas de tipo fijo.

Mi hijo va a pedir un préstamo, pero el banco me pide que intervengamos mi esposo y yo como avalistas, ¿esto puede perjudicar a mis otros hijos? ¿Y si la casa que se hipoteca por la deuda de mi hijo es la mía?

En estos casos, debe quedar clara la posición en que nos situamos como avalistas o hipotecantes no deudores. En caso de que intervengamos como avalistas, lo que realmente estamos haciendo es garantizar que, si nuestro hijo no paga, nosotros responderemos por él. De esta manera, asumimos una "deuda futura" con el banco, que sólo llegará a existir si nuestro hijo no cumple. Esto es importante, porque, al fallecimiento del fiador, esta "deuda futura" pasará a sus herederos, de manera que serán sus otros hijos los que, en caso de incumplimiento del primero, deberán responder ante la entidad bancaria.

Por otra parte, en caso de que hipotequemos nuestra vivienda en garantía de una deuda de nuestro hijo, a nuestro fallecimiento, si el préstamo no ha terminado, la vivienda seguirá hipotecada, y así la recibirán nuestros herederos que, en este caso, no serían deudores del banco, pero sí podrían perder la vivienda heredada si el deudor incumple, según lo respondido en la segunda pregunta.