

Negociación y Tramitación de un Préstamo Hipotecario



**CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2018/51
Edición 2ª

Antonio Caparros Navarro
Juan Fernández Caparros
(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

INDICE

51.1.- CONCEPTOS BANCARIOS PREVIOS	1
51.1.1.- OPERACIONES BANCARIAS ACTIVAS Y PASIVAS	1
51.1.2.- CRÉDITOS	2
51.1.3.- PRESTAMOS	2
51.1.4.- HIPOTECAS	2
51.2.- MARCO LEGAL.....	5
51.2.1.- CÓDIGO CIVIL	5
51.2.2.- CÓDIGO MERCANTIL	6
51.2.3.- LEY HIPOTECARIA	7
51.2.4.- LEY DEL MERCADO HIPOTECARIO	10
51.3.- CLASES DE HIPOTECA EN EL SECTOR INMOBILIARIO	11
51.3.1.- PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUBROGABLE	11
51.3.2.- PRÉSTAMO HIPOTECARIO DIRECTO AL COMPRADOR	13
51.3.3.- PRESTAMOS HIPOTECARIOS EN DIVISAS Y MULTIDIVISAS.....	13
51.3.4.- CONDICIONES DE DISPONIBILIDAD	13
51.3.5.- HIPOTECA INVERSA	14
51.3.5.1.- CONCEPTO	14
51.3.5.2.- TRIBUTACIÓN DE LA OPERACIÓN	14
51.3.6.- PRÉSTAMO GLOBAL O DIVIDIDO	14
51.4.- ELEMENTOS PRINCIPALES DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO	15
51.4.1.- GARANTÍA HIPOTECARIA	15
51.4.2.- NOMINAL O CAPITAL DEL PRÉSTAMO	15
51.4.3.- TIPO DE INTERES	16
51.4.4.- TIPO DE INTERES DE DEMORA.....	17
51.4.5.- TIPOS DE COMISIONES	17
51.4.6.- PLAZO DE CARENCIA	18
51.4.7.- PLAZO DE AMORTIZACIÓN	18
51.4.8.- SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN Y CALENDARIO DE PAGOS	19
51.4.9.- CAPITAL GARANTIZADO	19
51.5.- TRAMITACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO EN LA ENTIDAD PRESTAMISTA	20
51.5.1.- SOLICITUD POR EL PROMOTOR Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA	20
51.5.2.- DENEGACIÓN PROVISIONAL.....	21
51.5.3.- ANÁLISIS DE LA OPERACIÓN ELABORADO POR LA ENTIDAD PRESTAMISTA	22
51.5.4.- APROBACIÓN POR LOS ÓRGANOS COMPETENTES DE LA ENTIDAD	23
51.5.5.- ACEPTACIÓN O NEGOCIACIÓN DE LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA APROBACIÓN	24
51.5.6.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PREVIAS A LA FIRMA DE LA ESCRITURA	25
51.6.- CONSTITUCIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO	26
51.6.1.- ELECCIÓN DEL NOTARIO.....	27
51.6.2.- PAGO DE LOS GASTOS.....	27
51.6.3.- GASTOS DE ESCRITURACIÓN	27
51.6.4.- IMPUESTOS	28
51.6.4.1.- El AJD de las hipotecas en 2018.....	28
51.6.4.2.- El AJD en otros casos.....	29
51.6.5.- GASTOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL OBLIGATORIA.....	30
51.6.6.- DIVISIÓN DEL PRÉSTAMO.....	34
51.6.7.- SUBROGACIÓN DEL PRÉSTAMO	35
51.6.8.- POSPOSICIÓN DE LA HIPOTECA	35
51.6.9.- AMORTIZACIÓN ANTICIPADA O CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO	35

51.7.- DISPONIBILIDAD DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO EN EL SECTOR INMOBILIARIO	36
51.7.1.- EN LA ADQUISICIÓN DE UN TERRENO	36
51.7.2.- EN LA ADQUISICIÓN DEL SOLAR	37
51.7.3.- PRÉSTAMO AL PROMOTOR	37
51.7.4.- DISPONIBILIDAD DEL PRÉSTAMO AL PROMOTOR DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	37
51.7.5.- DISPONIBILIDAD CONDICIONADA A LOS CONTRATOS DE VENTA	38
51.8.- EFECTOS DEL IMPAGO DE CUOTAS O DE INTERESES EN EL PERIODO DE CARENCIA	39
51.8.1.- NOTIFICACIÓN AL DEUDOR	39
51.8.2.- VENTA EXTRAJUDICIAL DE LA GARANTÍA	41
51.8.3.- EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA.....	42
51.8.4.- PROCEDIMIENTO JUDICIAL.....	44
51.8.5.- LA HIPOTECA EN EL CONCURSO DE ACREEDORES.....	44
51.8.6.- REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA: DACIÓN EN PAGO DE DEUDAS	44

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Capital Garantizado de un préstamo
- Comisión de Apertura
- Comisión de Disponibilidad
- Comisión de Estudio
- Comisión de Amortización anticipada
- Crédito
- Disponibilidad del préstamo
- Ejecución de la hipoteca
- Hipoteca
- hipoteca Global
- Hipoteca Inversa
- Impago de interés
- Impago de cuotas de amortización
- Interes: Fijo, Legal, Variable, de Demora
- Interes anual nominal, Efectivo anual
- Nominal del Préstamo
- Préstamo: con garantía hipotecaria, Hipotecario Subrogable,
- Préstamo Hipotecario al Promotor, Hipotecario al Comprador
- Sistema de Amortización Alemán, Americano, Frances
- Subasta judicial del inmueble puesto en garantía
- Tipo de Interes, Tipo Anual Equivalente (TAE)
- Tipo Oficial del Dinero
- Tipo efectivo anual, mensual, trimestral, semestral
- Venta extrajudicial de la garantía

51.1.- CONCEPTOS BANCARIOS PREVIOS

Los **bancos** son entidades que guardan nuestros ahorros y canalizan nuestras inversiones, con la **intención de prestar dinero** a otros bancos y clientes. De la diferencia entre lo que cobran al prestar, intereses más comisiones, y la retribución de los depósitos (nuestro ahorro) más sus gastos generales, obtienen un beneficio, con el que aumentan las reservas y retribuyen a sus accionistas.

La operación de prestar dinero tiene **un riesgo que depende de la solvencia del cliente**, por eso la morosidad es muy importante en el buen desarrollo del sistema financiero español, por ello tras la crisis inmobiliaria de 2008, los bancos y sobre todo las Cajas de Ahorro, sufrieron una alta morosidad, de alrededor de media un 13 % que era insostenible y, se tuvieron que quedar con activos inmobiliarios de escaso valor que, con el fin de limpiar esos activos infumables, denominados activos tóxicos, se creó el SAREB, más conocido como Banco Malo, que se quedó con todos ellos.

En la fecha de edición de este CPI, el Sistema Financiero Español, goza de buena salud, como lo atestigua la UE, después de los numerosos tests de solvencia a los que ha sido sometido nuestro sistema financiero, y todo ello a pesar de descalabros puntuales que siempre pueden ocurrir

Antes de entrar en el concepto de préstamo hipotecario, debemos **repasar ciertas operaciones bancarias** a fin de entender el proceso de la concesión del préstamo

51.1.1.- OPERACIONES BANCARIAS ACTIVAS Y PASIVAS

Los bancos tienen dos tipos de operaciones principales con sus clientes:

A) Operaciones Activas

Son las que se contabilizan en el activo de su balance y, son todas aquellas en que los clientes son deudores de los bancos, como pueden ser: **créditos, préstamos**, etc.

B) Operaciones Pasivas

Son las que se contabilizan en el pasivo de su balance y, en consecuencia, el banco es deudor de su cliente, tales como: **cuentas corrientes, a plazo, depósitos** etc.,

Todo banco tiene que tener un **equilibrio entre sus cuentas de Activo, Pasivo y Patrimonio Neto (PN)** (capital y reservas), por el hecho de que el sistema de contabilización, común a todas las empresas, es la partida doble, en la que siempre:

$$\text{Activo} = \text{PN} + \text{Pasivo}$$

Si no existe ese equilibrio, el banco tiene un problema, como ha pasado en la crisis de 2007, en la que el **Sistema Financiero Español, tuvo que ser rescatado** por la UE y ello supuso, primeramente, el fin de las Cajas de Ahorro, que pasaron a convertirse en bancos para, posteriormente desaparecer o nacionalizarse (caso de Bankia).

La consecuencia de la **mala gestión (de ex políticos no bancarios)**, en la mayoría de los casos) de estas Cajas es lo que **nos llevo a tener que solicitar ayuda**

Esta operativa de los Bancos, de invertir los ahorros de los clientes en préstamos esta limitada por el BCE y la normativa del Banco de España, a través de numerosos coeficientes, como son:

- a) El Coeficiente de Caja
- b) El Coeficiente de inversión máximo en un sector
- c) El coeficiente de Inversión máximo en una empresa o grupo de empresas.
- d) Etc.

Unos y otros permanecen en el tiempo, y hay otros que no son de aplicación obligatoria, pues han desaparecido en la normativa, pero los Bancos los aplican en la práctica de su operativa, para no verse implicados en situaciones de insolvencia.

Veamos, antes de entrar en las hipotecas, el alcance de algunos conceptos.

51.1.2.- CRÉDITOS

Un crédito es una operación de activo por medio de la cual, **se pone a disposición del cliente una Cuenta de Crédito, con un determinado importe**, que el cliente puede utilizar libremente.

- El **pago de intereses se gira sobre la cantidad dispuesta**
- Y, la **amortización puede ser total o parcial**, en las fechas fijadas en el contrato.

En particular figuran las Garantías y las **Compensaciones que tiene que realizar el cliente en cuanto a su operativa con el Banco** (depositar las nominas de sus empleados, abrir

una cuenta corriente, efectuar los seguros con empresas del banco, etc.).

En cuanto a las **garantías** pueden ser;

- a) **Solvencia** del deudor
- b) **Aval** de otra persona o empresa
- c) **Hipoteca de bienes** muebles o inmuebles independiente del crédito, propios o ajenos

El **contrato se realiza en una Póliza de Crédito**, documento en el que figuran todas las condiciones del crédito, intervenida por Notario o Corredor de Comercio.

51.1.3.- PRESTAMOS

Por el contrario de un crédito, el **préstamo se desembolsa de una sola vez por su importe total**, en la cuenta del cliente, salvo que exista comisión de apertura, en este caso por el importe total deducida la comisión de apertura.

Por lo tanto, **desde el inicio, lo haya utilizado el cliente o no, se pagan intereses por la totalidad del importe del préstamo.**

El documento de la Póliza del Préstamo no tiene diferencias con la Póliza de Crédito y, en cuanto a las **garantías, admite una mas: que la hipoteca** conste en el mismo préstamo, en este caso, y, como veremos seguidamente, el **préstamo se documenta en escritura publica** y no nace la obligación hasta que no se inscribe en el Registro de la Propiedad.

51.1.4.- HIPOTECAS

Los promotores inmobiliarios en el desarrollo y financiación de las promociones inmobiliarias,

SIGUE HASTA 52 PAGS.

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog "[Aspectos del Negocio Inmobiliario](#)"
- Blog "[CUADERNOS PRÁCTICOS PARA EL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO](#)"
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro "**Manual de Gestión Inmobiliaria**", 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

SINOPSIS. -

Este CPI está dedicado a los préstamos con garantía hipotecaria o hipotecarios.

Se hace un análisis de su marco legal, sus clases en el sector inmobiliario y los aspectos financieros, en cuanto a los tipos de interés: nominal y efectivo y, los plazos de carencia y amortización y, por último, de los sistemas de amortización más ampliamente utilizados.

Por otro lado, se estudia la tramitación del préstamo en la entidad prestamista, desde la solicitud hasta la aprobación.

El cumplimiento de las condiciones previas para firmar la escritura pública del préstamo, el contenido de la misma, su firma e inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad, así como sus condiciones de disponibilidad

Para terminar, haremos una breve exposición de los efectos del impago de cuotas o intereses, que pertenecen al ámbito interno de la entidad prestamista que, opcionalmente puede:

- Ejecutar judicialmente el bien objeto de la garantía hipotecaria.
- Proceder a venderlo extrajudicialmente solo si está previsto en la escritura de constitución.

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 52.- Documentación y Organigrama de una Empresa Promotora

**Cuaderno N.º 56.- CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA Y OTROS
SECUNDARIOS**

**Cuaderno N.º 61.- Tipos de Interés y Sistemas de Amortización de los Préstamos
Hipotecarios**

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

Prayde Gestion, S.A. Cuadernos Practicos

CUADERNOS PRÁCTICOS 2018/51 Negoc. Préstamo Hipotecario