# Los Contratos de Crédito Inmobiliario

## CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

**2023/101**

*Edición 1ª*

*Antonio Caparros Navarro*

*Juan Fernández Caparros*

*(Prayde Gestión, SL)*

Prayde Gestion, SL

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

# INDICE

101.1.- CONCEPTOS BANCARIOS PREVIOS ..... 5
101.1.1.- OPERACIONES BANCARIAS ACTIVAS Y PASIVAS ..... 5
101.1.2.- CRÉDITOS ..... 6
101.1.3.- PRESTAMOS ..... 6
101.1.4.- HIPOTECAS ..... 6
101.2.- LEGISLACION APLICABLE ..... 9
101.2.1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACION ..... 11
101.2.2.- DEFINICIONES Y TIPOS DE CONTRATO ..... 12
101.2.3.- PRINCIPIOS DE ACTUACION ..... 15
101.2.4.- TAE. TASA ANUAL EQUIVALENTE ..... 15
101.2.5.- TASACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES ..... 18
101.2.6.- FORMAS Y CONTENIDO DE LOS CONTRATOS ..... 18
101.2.7.- PRÉSTAMOS EN MONEDA EXTRANJERA ..... 21
101.2.8.- SUPUESTOS DE SUBROGACIÓN ..... 23
101.3.- COSTES DE LOS CONTRATOS ..... 24
101.3.1.- HONORARIOS DE NOTARIO Y REGISTRADOR ..... 24
101.3.2.- IMPUESTOS ..... 26

Prayde Gestion, SL - Cuadernos Practicos

**CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.**

- Contratos
- Crédito Inmobiliario
- Préstamos
- Prestatario
- Prestamista inmobiliario
- Intermediario de crédito inmobiliario
- Solvencia
- Préstamo puente
- Garantía
- Crédito
- Disponibilidad del préstamo
- Ejecución de la hipoteca
- Hipoteca
- Impago de interés
- Impago de cuotas de amortización
- Interés: Fijo, Legal, Variable, de Demora
- Interés anual nominal, Efectivo anual
- Nominal del Préstamo
- Préstamo: con garantía hipotecaria, Hipotecario Subrogable,
- Préstamo Hipotecario al Promotor, Hipotecario al Comprador
- Tipo de interés, Tipo Anual Equivalente (TAE)
- Tipo Oficial del Dinero
- Tipo efectivo anual, mensual, trimestral, semestral

Prayde Gestion, SL - Cuadernos Practicos

**SINOPSIS. -**

Este cuaderno tiene como objetivo revisar los conceptos de la **Ley 5/2019**, de 15 de marzo, **reguladora de los contratos de crédito inmobiliario** desde el punto de vista del prestatario

Por una parte, el particular que recibirá el crédito en ultimo termino, y también el promotor inmobiliario que tiene que negociar con los bancos un contrato de este tipo

**PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**CATALOGO DE CUADERNOS, en PDF**

**Índice de los CPI, por Temas**

Prayde Cuadernos Practic

## 101.1.- 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 creo el SAREB, más conocido como Banco Malo, que se quedo 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 test 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

### 101.1.1.- OPERACIONES BANCARIAS ACTIVAS Y PASIVAS

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

**A) <u>Operaciones Activas</u>**
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, prestamos**, etc.

**B) <u>Operaciones Pasivas</u>**
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:

**Activo = PN + Pasivo**

**Si no existe ese equi**librio, 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 prestamos esta limitada** por el BCE y la normativa del Banco de

Prayde Gestion, SL - Cuadernos Practicos

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.

## 101.1.2.- 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.

## 101.1.3.- 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.

## 101.1.4.- HIPOTECAS

Los promotores inmobiliarios en el desarrollo y financiación de las promociones inmobiliarias, es muy habitual que utilicen como financiación principal **prestamos con garantía hipotecaria del propio terreno o solar donde va a desarrollarse la promoción** inmobiliaria en cuestión o de la propia edificación que al mismo tiempo que se dispone de parte del préstamo se va construyendo para la venta a terceros o para el alquiler por el propio promotor.

**SIGUE HASTA 28 PAGS.**

Prayde Gestion, SL - Cuadernos Practicos

## Autores

**Antonio Caparrós Navarro.**
**(† 2021)**

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. 35 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

**CATALOGO DE CUADERNOS, en PDF**

**Índice de los CPI, por Temas**

También Co Autores de:

- Blog "Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria"
- Blog "CUADERNOS DEL 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

Prayde Gestion, SL - Cuadernos Practicos