

Diccionario ilustrado sobre términos hipotecarios



Diccionario ilustrado sobre términos hipotecarios



Edita:

ADICAE, Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros
Servicios Centrales

C/ Gavín 12, local. 50001 Zaragoza.

Depósito legal: Z 1676-2017

Autores del texto:

Equipo del proyecto de Créditos de ADICAE

Ilustraciones:

Teresa del Pilar Bajo

Colabora:

Agencia Española de Consumo, Seguridad Alimentaria y Nutrición

Introducción

Desde ADICAE apostamos siempre por la educación financiera y la formación de los consumidores para prevenir los abusos, a los que tanto nos hemos acostumbrado durante los últimos años. Creemos que el conocimiento es la mejor herramienta para tomar la mejor decisión en materia de hipotecas, créditos, seguros o en cualquier otro aspecto de nuestras relaciones financieras. En este caso, con la publicación que te presentamos, **nos centramos en la terminología referente a las hipotecas**, cuestión clave como sabes para cualquier economía familiar, ya que estamos ante la decisión más importante en la vida de una persona o familia, al suponer seguramente su mayor esfuerzo económico. Por este motivo, es conveniente disponer de una información lo más completa posible, que facilite la toma de la decisión más acertada y que permita una óptima planificación.

Con este ambicioso objetivo, hemos creado este libro que te presentamos. Pero **no se trata de un libro cualquiera, sino de un diccionario** y los diccionarios sirven “para recoger y definir, generalmente en orden alfabético, un conjunto de palabras de una materia determinada”, para que aprendamos cómo y cuándo utilizar cada una de ellas.

En este caso, como te decimos, no estamos ante un diccionario al uso, sino uno que nos habla sobre palabras relativamente desconocidas para el consumidor final, al tratar **un ámbito un tanto complejo de la economía y el consumo financiero como son los préstamos hipotecarios**. A pesar de su carácter a veces marcadamente técnico, y aunque no lo parezca, son conceptos fundamentales para nuestra vida cotidiana. Seguramente muchas nos suenan, especialmente si decidimos en su momento optar por adquirir una vivienda en propiedad, pero no siempre conocemos con exactitud su significado real y preciso.

Nuestra intención con este libro es atraer la atención, tanto de gente joven que en un futuro pueda valorar la compra de una vivienda, como del colectivo de consumido-

res que ya se encuentran inmersos en una hipoteca pero que desconocen algunas posibilidades que se le brindan, por ejemplo para cambiar de entidad financiera si le ofrece mejores condiciones, o simplemente para negociar una mejora de su actual situación, así como estar prevenido ante posibles fraudes o abusos ligados a los préstamos hipotecarios. Por ello, **nos estamos dirigiendo prácticamente a todos los públicos**, ya que también los mayores están sosteniendo en muchos casos las economías familiares que se encuentran con dificultades para afrontar el pago de un bien tan básico como la vivienda.

Somos conscientes de que **hay muchos diccionarios de economía** y seguramente también muchos de esta cuestión concreta. Por eso, y **para aportar un valor añadido**, aparte de hacer una selección de términos no especialmente típica y habitual, **hemos incorporado junto a las definiciones de cada concepto hipotecario, unas ilustraciones realizadas por una auténtica artista: Teresa del Pilar Bajo**. Esta prestigiosa ilustradora se ha encargado de darle **color y humor** al diccionario, para hacerlo lo más atractivo y visual posible, desde una perspectiva divertida y diferente del mundo financiero y de las hipotecas en particular.

No obstante, no solo queremos que los lectores aprendan el significado de un puñado de palabras desde el humor y la ironía. Nuestra meta es siempre ir más allá y por tanto, al tiempo que aprendas, **queremos que desarrolles una visión crítica y responsable de las finanzas en general y de este ámbito hipotecario en especial**. Solo así te convertirás en un consumidor más responsable e informado, cooperando a lograr junto a otros consumidores el que supone desde el principio de su existencia el **principal objetivo de ADICAE: promover un consumo crítico, responsable y solidario**.

Por todo ello, no os quitamos más tiempo y os invitamos a que lo disfrutéis y aprendáis como lo hemos hecho y lo seguimos haciendo desde **ADICAE**.

Amortización anticipada

Es la operación por la cual un consumidor devuelve total o parcialmente la deuda que había contraído con una entidad antes de la fecha de vencimiento del préstamo.



Amortización

Es el momento en que el consumidor devuelve a la entidad el dinero que le había prestado.

Aval a primer requerimiento

Es un tipo de aval que tiene la peculiaridad de que el acreedor puede pedir al avalista (normalmente un banco y que es el que ha garantizado la deuda) el pago de la misma, por el mero incumplimiento del deudor. Este tipo de aval se hace efectivo con la simple notificación de incumplimiento del deudor, sin necesidad de demostrar fehacientemente la existencia del incumplimiento.

Avales cruzados

Es una práctica realizada por entidades financieras, consistente en que el titular de un préstamo hipotecario avala el préstamo hipotecario de otra persona (conocida o no) y este último se convierte, a su vez, en avalista del primero.

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, salvo que se disponga otra cosa. Responder solidariamente significa que el deudor puede exigir el pago del total de la deuda a cualquiera de los avalistas.



Beneficio de división

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



Beneficio de excusión

Es el derecho que tiene un fiador 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.

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.



Bonificaciones en la hipoteca

Supone que la entidad rebaja al consumidor el diferencial que se añade al índice variable (Euribor, IRPH,...) del tipo de interés variable de su hipoteca, mediante la contratación de productos vinculados a la misma. También existen bonificaciones en las hipotecas ofrecidas a tipo fijo, donde lo que se rebaja es el porcentaje del tipo de interés.

Cancelación del préstamo

Es la devolución total del préstamo, esto es, su liquidación económica total. Aunque si nos referimos a la cancelación registral de un préstamo, ello no sólo implicaría la liquidación económica, sino que también habría que realizar los trámites oportunos ante el notario para la eliminación de la carga en el Registro de la Propiedad.



Capital amortizado

Es la parte de la deuda prestada que ya ha sido devuelta. Abarcando el concepto de deuda tanto al capital como intereses, esto es, la deuda completa.

Capital del préstamo

Es la cantidad de dinero que una entidad ha prestado a un consumidor.

Capitalización de intereses

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

Carencia

Es un período de tiempo durante el cual el titular de un préstamo sólo paga intereses y no amortiza 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 este sistema no es gratuito, encarece más el préstamo al alargarse el tiempo de devolución, generando más intereses.

Certificado de deuda cero

Es el documento que expide un banco donde se certifica que la deuda económica que se tenía con el mismo ha quedado cancelada. Es obligatorio que la entidad lo ponga a disposición del consumidor, previo requerimiento, de forma gratuita. Con este documento, el consumidor podrá realizar los distintos trámites de la cancelación registral de la hipoteca él mismo, sin necesidad de que sea la entidad la que lo haga por él y por lo que le cobraría una comisión por cancelación.



Cheque

Es un documento escrito, que tiene la condición de título valor, y que contiene un mandato de pago para cobrar una determinada cantidad de dinero que tiene una persona en un banco y que es la que expide esa orden.



Cláusula de redondeo al alza

Supone la modificación del tipo de interés que resulta de la aplicación del índice de referencia variable (Euríbor, IRPH,...) más el diferencial pactado, por otro muy próximo de cifra superior exacta.

Cláusula de vencimiento anticipado

Es aquélla que, habitualmente insertada en los contratos de préstamo hipotecario, permite que una entidad de por finalizado el contrato con anterioridad al plazo pactado, a causa del impago de una o varias cuotas del préstamo, teniendo el deudor que devolver la totalidad del préstamo.

Cláusula suelo

Algunas entidades tienen por práctica incluir en sus préstamos hipotecarios a interés variable esta cláusula, que es comercializada como un instrumento de cobertura al tipo de interés mínimo, y que supone el establecimiento de un tope mínimo por debajo del cual el tipo de interés nunca bajará, aún cuando de la suma del índice de referencia (Euribor, IRPH,...) y el diferencial resulte otro tipo de interés inferior.

Clips hipotecarios (o Swaps)

Es un contrato que se firma en cualquier momento de la vida de un préstamo hipotecario a interés variable, y en documento independiente, por el cual el deudor se asegura a pagar unos porcentajes mínimos y máximos de interés durante el período que se establezca, debiendo cubrir el banco la diferencia hasta el límite pactado en caso de que suba el Euribor, o el propio consumidor en caso de que éste baje.

Codigo 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.

Comisión

Es la cantidad que puede cobrar una entidad bancaria por prestar un servicio o por estar vinculada a un contrato bancario. Consiste normalmente en un porcentaje sobre el importe de la operación y deberá corresponder a un servicio efectivamente prestado, ser solicitado por el consumidor y ser proporcionada.

Comisión de apertura

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

Comisión de subrogación

Es la cantidad que una entidad cobra por cambiar tu préstamo hipotecario a otra entidad bancaria. Existen unos límites legales máximos a esta comisión:

- En caso de préstamos hipotecarios formalizados antes del 9 de diciembre de 2007:

Si el préstamo es a tipo de interés variable y se contrató después del 27 de abril de 2003, la comisión no puede ser mayor del 0,5%.

Si el préstamo es a tipo de interés variable y es anterior a dicha fecha, la comisión no puede ser mayor del 1%.

- En caso de préstamos hipotecarios (a tipo de interés fijo o variable) formalizados a partir del 9 de diciembre de 2007: las entidades sólo podrán cobrar si así lo hubieran pactado, una cantidad en concepto de compensación por desistimiento y, en ciertos casos, otra en concepto de compensación por riesgo de interés.

Comisión de estudio

Es la cantidad que una entidad cobra por los trámites que realiza para comprobar la solvencia del consumidor y la viabilidad de la operación. Si la cantidad del préstamo no supera los 150.253,03 € esta comisión debe estar incluida en la comisión de apertura, y en caso de ser una cantidad superior, se debe informar en los documentos precontractuales sobre la misma y debe formar parte de la TAE.

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

Si el tiempo entre el reembolso y el final del contrato fuese superior a un año, la comisión no podrá ser superior al 1%. En caso de no superar el año, no podrá ser superior al 0,5 %.



Comisión por reclamación de posiciones deudoras

Es la cantidad que cobra una entidad financiera cuando una cuenta se queda en números rojos, y se cobra por las gestiones que realiza para notificar y reclamar dicho descubierto.



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.



Condonar una deuda

Es una de las formas de extinguir las obligaciones, según el Código Civil y a través de la misma el acreedor exonera al deudor del cumplimiento de una obligación sin recibir nada a cambio. Este término es similar al perdón o satisfacción sin contraprestación de un crédito o préstamo.

Consumidor

es la persona física que adquiere productos de consumo con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.



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. La desventaja que plantea este crédito es que no se puede subrogar (cambiar) a otra entidad bancaria que ofrezca unas condiciones más favorables.

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.

Crédito al consumo tradicional

Es el préstamo cuya solicitud viene motivada por la necesidad de compra de un bien o servicio de consumo, pero sin que el contrato esté vinculado a la compra de un bien o servicio concreto.

Crédito al consumo vinculado

Es el préstamo que se concede para financiar la adquisición de un determinado bien o servicio. Su concesión está condicionada a esa compra concreta. Tanto el estudio como la aprobación de estos créditos se hace en el mismo establecimiento en el que se compra ese bien o servicio.

Crédito preconcedido

Es un préstamo personal pero con la particularidad de que no es solicitado por el propio consumidor, sino que es ofrecido por la propia entidad a sus clientes con mayor nivel de solvencia y menor riesgo. Estos créditos no precisan de aprobación posterior de la entidad financiera.

Créditos rápidos

Son un tipo de crédito al consumo que se caracteriza por que se prestan pequeñas cantidades de dinero (desde menos de 200 a 6.000 €, aunque los más frecuentes son los de menos de 800 €), su concesión es instantánea (habitualmente de 24 a 48 horas), normalmente se realizan a distancia (por teléfono o internet), con unos intereses bastante superiores al del resto de créditos (por encima del 20 %) y con unos plazos de devolución muy cortos.



Cuota hipotecaria

Es la cantidad de dinero que se paga periódicamente (normalmente cada mes) por un préstamo. Estará compuesta por una parte de capital (dinero prestado) y por otra de intereses.

Cuotas constantes

También denominado sistema francés de amortización, por el que las cuotas del préstamo son siempre iguales y al principio se pagan más intereses que capital.

Cuotas crecientes

Es el sistema de amortización del préstamo por el cual, la cantidad de cuota que se paga va en aumento cada mes. Siendo que la cantidad de capital que se devuelve al inicio es muy baja, retrasando mucho la devolución total del préstamo, obligando a pagar más intereses en la parte final de la vida del mismo.

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.

Dación en pago

Supone la entrega de un bien, distinta a la inicialmente pactada, como pago de una 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 deuda y una quita del capital prestado, y no como derecho imperativo que oponer ante una entidad, y ante una situación muy límite.



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.

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 efectiva una domiciliación o cargo no autorizado o consentido por cualquier concepto, sin que hubiera el dinero suficiente para ello.

En muchas ocasiones el descubierto genera una comisión abusiva que las entidades suelen aplicar de forma automática, pero éstas están obligadas a comunicar al consumidor, por cualquier medio, su situación de descubierto para que lo puedan solventar, y en caso de que se incumpla este deber, el consumidor podrá oponerse.

Desistimiento

Es el derecho que tiene el consumidor de dejar sin efecto un contrato de crédito (no hipotecario) comunicándoselo al prestamista dentro del plazo de 14 días naturales desde la fecha de la suscripción del contrato o desde que el consumidor reciba las condiciones del mismo, sin necesidad de especificar los motivos y sin que se le pueda imponer ningún tipo de penalización.

Diferencial

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

Divisa

Es todo medio de pago en moneda extranjera, esto es, en una moneda distinta a la moneda propia del país de origen. Las divisas de los distintos países cambian de valor en relación a las otras en el mercado monetario mundial y ello es debido a múltiples factores como: la inflación y deflación, las importaciones y exportaciones, el crecimiento económico, la ley de la oferta y la demanda, la situación política del país,...



Ejecución hipotecaria

Es el procedimiento judicial por el que se exige el pago de una deuda garantizada con hipoteca inmobiliaria cuyas obligaciones se han incumplido. Normalmente se procede a la subasta pública del bien inmueble para satisfacer el pago de la deuda.

Existen dos tipos de procedimientos, la ejecución ordinaria y la ejecución especial. A la primera puede acudir el acreedor por el hecho de tener un título ejecutivo -esto es, la inscripción registral de la hipoteca y a la segunda puede acceder si cumple los requisitos que exige el art. 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (esto es, que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que se tasa el bien hipotecado y que conste un domicilio para que el deudor reciba las notificaciones). Esta ejecución especial es un procedimiento más rápido y con mas garantías de preferencia en la ejecución del crédito frente a terceros acreedores de la misma deuda.



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 erga omnes, esto es, es el único título de propiedad que es válido frente a terceros.

Entidad de crédito

Es toda empresa que tiene como actividades habituales captar fondos del público, prestar dinero y prestar servicios financieros. Estas funciones son ejercidas por los bancos, cajas y cooperativas de crédito.

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.

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.

Establecimientos financieros de crédito (EFC's)

Son empresas cuya actividad típica y habitual es prestar dinero, conceder avales, el arrendamiento financiero, el factoring y/o la emisión de tarjetas. No pueden, sin embargo, captar fondos del público.

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

Es el índice de referencia que representa el tipo de interés al que las principales entidades bancarias europeas dicen prestarse dinero entre sí.



Fiador

Es la persona que se compromete a pagar la deuda de otra persona, en caso de que ésta no lo haga, al igual que sucede con el avalista, pero con la diferencia de que el fiador, por definición, goza de los beneficios de orden, excusión y división. No obstante, el fiador puede renunciar a estos beneficios.

De hecho, es práctica habitual que en la redacción de la escritura de préstamo hipotecario las entidades hagan constar que los fiadores renuncian a estos beneficios para asimilarlo a un avalista, pero creando una apariencia de engaño para un consumidor desconocedor del derecho.



FIPER (ficha de información personalizada)

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 los siguientes datos

el capital del préstamo, el tipo de interés, el plazo de amortización, la periodicidad de las cuotas, la fecha de pago, el cuadro de amortización y las comisiones y gastos que conlleva.

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, las comisiones y los productos vinculados que haya que contratar para la concesión del préstamo.

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.

Hipoteca inversa

Es una modalidad de préstamo hipotecario dirigido a personas mayores de 65 años, que consiste en el abono de una renta vitalicia al cliente, el cual ofrece su vivienda como garantía. Tras el fallecimiento del mismo, serán sus herederos los que deban hacer frente al pago de las cantidades abonadas más los intereses, si quisieran conservar la vivienda, o en caso contrario, la vivienda respondería de la deuda.



Hipoteca multividiva

Es una modalidad de hipoteca en la que la cuota es pagada con una o varias monedas extranjeras. Lo normal es que se escojan monedas de países que tengan un tipo de interés más bajo que el de la moneda local, como por ejemplo: el franco suizo, el yen japonés,... En este tipo de hipotecas el consumidor no sólo se enfrenta al riesgo de las subidas del tipo de interés sino también a las fluctuaciones del tipo de cambio.

IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios)

En España es un índice oficial de referencia que establecía los tipos de interés en las hipotecas a tipo variable. Se calculaba con la media aritmética de las distintas ofertas del mercado hipotecario inscritas por los bancos y cajas de ahorro. Es oficialmente conocido como “tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre”.

Lanzamiento

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



MIBOR (Madrid InterBank Offered Rate o Tipo de interés interbancario aplicado en el mercado de capitales de Madrid)

Es el índice de referencia utilizado principalmente en España antes de la creación del Euríbor para la determinación de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios a tipo variable. Era el interbancario equivalente al Euríbor para los mercados en pesetas.

Microcrédito

son préstamos ofrecidos por los bancos y cajas tradicionales como oferta de crédito social, normalmente de importes pequeños y a un tipo de interés muy bajo.

Minicrédito

es un crédito de similares características al crédito rápido (concesión instantánea, contratación a distancia, intereses muy altos y plazos de devolución muy cortos) pero de pequeña cuantía. Ésta se suele situar en un rango de entre 80 a 200 €.



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. Es la modalidad más económica para modificar las condiciones de una hipoteca.

Oferta vinculante

Es un documento que realiza una entidad bancaria detallando las condiciones financieras de un préstamo hipotecario y que debe entregar al consumidor 10 días antes, al menos, a la firma del contrato ante el Notario. Esta oferta, al contrario de lo que ocurre con la FIPER, vincula a la entidad bancaria durante, al menos, 14 días desde su entrega, no pudiendo modificar las condiciones durante ese tiempo.

En cuanto a su obligatoriedad, hasta el 8 de diciembre de 2007, la oferta vinculante sólo era obligatoria para las hipotecas de cuantía igual o inferior a 150.253,03 € y debía ser firmada al menos tres días antes de la firma de la escritura de la hipoteca.

Desde el 8 de diciembre de 2007, la oferta vinculante pasó a ser obligatoria para todas las hipotecas con independencia de su cuantía. Y el aludido plazo de tres días para su firma seguía siendo aplicable a las hipotecas de hasta 150.253,03 €.

Con los cambios legislativos, desde el 29 de julio de 2012 la oferta vinculante dejó de ser obligatoria aunque el cliente puede pedirla a la entidad si así lo estima.

Período de revisión

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



Plazo de amortización

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

Prestamista

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

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 erga omnes o eficacia jurídica plena frente a terceros acreedores. Y el préstamo hipotecario es la obligación que se garantiza, de la que responderá el deudor no sólo con el bien inmueble garantizado sino también con todo su patrimonio presente y futuro.

Préstamo on line

Son una clase de préstamos que se ofrecen exclusivamente a través de internet, y suelen tener unos tipos de interés más asequibles que los préstamos personales. Y ello es así, precisamente por la inmediatez en su contratación que supone una total desinformación para el consumidor de las condiciones del préstamo y, en muchas ocasiones la entidad incumple sus obligaciones, por lo que se ha de ser muy cauteloso a la hora de contratar este tipo de préstamos.



Préstamo personal

Es la cantidad de dinero que una entidad concede a una persona para satisfacer una necesidad personal, pero que no se encuentra vinculado a la compra de un determinado bien o servicio de consumo.

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.

Productos vinculados

Son aquellos productos que se constituyen como servicios accesorios al contrato de préstamo y que proporciona la propia entidad financiera prestamista o un tercero. Algunos de estos productos son: abrir una cuenta corriente, tarjetas de crédito, seguros, planes de pensiones,... Estos productos, si bien no son obligatorios por ley (salvo el seguro de incendios), son utilizados por las entidades financieras como condición sine qua non para la concesión del préstamo.



Quita

Es el acuerdo al que llegan un acreedor y un deudor para que este último devuelva al primero parte de la deuda, perdonándole el resto y renunciando a su derecho a exigirlo. De esta forma, en casos de impago por insolvencia del deudor, el acreedor se garantiza el cobro de, al menos, una parte de la deuda.



Reembolso anticipado

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

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.

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.

Responsabilidad universal

Es la responsabilidad que tiene un deudor que, para el cumplimiento de las obligaciones contraídas con su acreedor, tiene afectos todos sus bienes, presentes y futuros. En la práctica, esta responsabilidad suele ser de aplicación casi siempre en todo tipo de préstamos ya que rara vez se limita la responsabilidad en contratos celebrados con entidades bancarias.



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.

Reunificación de deudas

Consiste en agrupar todas las deudas que una persona pueda tener (hipoteca, préstamo personal, tarjetas,...) en una sola con un interés más bajo para así reducir la cuota mensual y poder hacer frente a las deudas. Para ello se alarga el plazo de devolución del crédito por lo que se acaban pagando más intereses, a lo que hay que añadir el coste de la tramitación de la reunificación que suele ser bastante elevado.

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 financieras más ventajosas.



En estos casos, la entidad acreedora originaria dispone del denominado derecho de enervación que consiste en que, una vez que la nueva entidad comunique las nuevas condiciones del préstamo a la entidad originaria, ésta tiene un plazo de 15 días naturales para presentar una contra oferta. Y si iguala o mejora las condiciones, el consumidor no podrá subrogarse a la nueva entidad.

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 sólo el tipo de interés nominal (o 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.

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

Tarjeta de compra

Son tarjetas emitidas por grandes superficies comerciales mediante las cuales, éstas conceden un crédito a sus clientes para la compra de los artículos o servicios que tienen a la venta, acordando con el mismo las condiciones de modo y tiempo de pago. El contrato es gratuito para el consumidor, pero suelen conllevar intereses si se pacta el pago aplazado.

Tarjeta de crédito

Es aquella tarjeta que permite sacar dinero en efectivo o realizar pagos contra una cuenta asociada permitiendo disponer de una cuenta de crédito, hasta cierto límite, sin necesidad de tener fondos en la cuenta bancaria en ese mismo momento.



Tarjeta revolving

Es una modalidad de tarjeta por la que se dispone de una línea de crédito permanente hasta un límite establecido, límite que, según abona el titular de la tarjeta las mensualidades, se va reponiendo.

Tasación (o valor de tasación)

Es la estimación que se realiza para determinar el 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 para determinar que el valor de la vivienda es suficiente como para que, en caso de impago, sea suficiente para responder de la deuda.

Cuando sea preciso tasar, los informes de tasación caducarán 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.

Y VA Y ME PREGUNTA QUE
POR QUÉ EL BANCO TASA
EL VALOR DE SU VIVIENDA
TAN BAJO, SI HACE UN AÑO
CUANDO LA COMPRÓ VALÍA
EL DOBLE. Y LE DIGO:
"PUES PORQUE SI NO EL
BANCO NO SACA BENEFICIO"
JAJAJA ¡QUÉ PRINGADO!

OIGA... *EJEM*
QUE AÚN SIGO AQUÍ



TIN (tipo de interés nominal)

Es el coste, expresado en un porcentaje, que tiene que una entidad financiera preste dinero a una persona. No incluye las comisiones ni los gastos que genera el crédito y no siempre se refiere al período anual.

Tipo de interés

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.

Tipos 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.

La última reforma hipotecaria estableció el límite de tres veces el interés legal del dinero, para este tipo de interés en los préstamos hipotecarios.

No obstante, no existe limitación legal para el caso de los préstamos no hipotecarios a consumidores, pero la jurisprudencia ha entendido que un interés de demora que suponga un incremento de más de un 2% por encima del interés ordinario, es abusivo.

Tipos de interés fijo

Es un porcentaje fijo que no varía a lo largo de la vida del préstamo o durante el tiempo que se pacte su aplicación.

Tipos 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.

Tipos 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. Es la modalidad de tipo de interés que tiene la mayoría de las hipotecas.

Tipos de interés variable

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



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.

