

¿Qué tengo que saber si voy a pedir una hipoteca?

Ley 5/2019, de contratos de crédito
inmobiliario



Esta es una iniciativa de Finanzas para Todos desarrollada por el Banco de España, destinada a divulgar conocimientos básicos de Educación Financiera entre la ciudadanía española. Está basada en contenidos del Plan de Educación Financiera.

Por favor, tenga en cuenta que **la modificación de los contenidos no está autorizada.**

Gracias.



Crédito inmobiliario



1 Conceptos

Modalidades según el tipo de interés, amortización, gastos y TAE.

2 Contratación

Información previa, solvencia, advertencias, tasación.

3 Vida de la hipoteca

Modificaciones, subrogación, cancelación, impago.

1. Conceptos

Qué hay que saber para conseguir una hipoteca a la medida de nuestras necesidades



Lo que hay que saber

Modalidades: Tipo fijo, variable, mixto

Sistema de amortización: cuota

Gastos asociados a la hipoteca

Coste de la operación, TAE: Simuladores



Antes de firmar

La entidad:

Facilitar información precontractual normalizada: FIPRE

Evaluar la solvencia. Consulta a la CIRBE

Información personalizada: FEIN y advertencias: FiAE

El cliente:

Evaluar ofertas y riesgos: Simuladores

Tasación del inmueble



2. Contratación

Firma de un contrato con garantía sobre un inmueble a devolver en cuotas mensuales



Entidades: entidades de crédito, intermediarios de crédito y prestamistas inmobiliarios.

Asesoramiento e información al cliente

Otras condiciones: **seguros y productos combinados y vinculados**

Escritura pública



3. Vida de la hipoteca

La hipoteca es un contrato de larga duración y mientras esté vivo hay que prestarle atención





Modificaciones durante la vida de la hipoteca:

- **Novación**, por acuerdo de las partes se podrían modificar:
 - El capital, el plazo
 - El tipo de interés, el sistema de amortización
 - Otras condiciones
- **Subrogación de deudor**, cambio del deudor actual por otro nuevo
- **Subrogación acreedor** o cambio de banco, llevar la hipoteca a otra entidad



Modificaciones durante la vida de la hipoteca:



- **Amortización parcial anticipada**
 - Disminuir la cuota manteniendo el plazo
 - Disminuir el plazo manteniendo la cuota

- **Cancelación anticipada**

Firma antes de 16 junio 2019, entrada en vigor de la Ley 5/2019, la compensación o comisión a cobrar tiene un límite legal con el siguiente esquema

- **Reembolso anticipado**

Firma, subrogación o novación del préstamo posterior al 16 de junio de 2019, la compensación o comisión a cobrar limitada legalmente según el este esquema



Modificaciones durante la vida de la hipoteca:

- Se producirá el **vencimiento anticipado** si:
 - Se deja de pagar una parte del capital o de los intereses,
 - Las cuotas vencidas y no pagadas son al menos el 3% del capital, doce cuotas (para la primera mitad del préstamo), o el 7% del capital o 15 cuotas (para la segunda mitad del préstamo).
 - El prestamista ha requerido el pago concediendo al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndolo de las consecuencias.
- **Impagos y sus consecuencias: Medidas de apoyo**
 - Códigos de Buenas Prácticas
 - Medidas generales



GRACIAS

