



MANUAL PRÀCTIC de la HIPOTECA

Inclou glossari de termes
Versió juliol 2012



CONSELL COMARCAL
ALT PENEDÈS

Aquesta publicació vol ser un MANUAL PRÀCTIC DE L'HIPOTECA amb l'objectiu d'aportar una guia clara per entendre els conceptes relacionats amb els préstecs hipotecaris. Es parteix de la idea que el coneixement sempre ajuda a evitar errors i problemes, així com poden ajudar a millorar; aquesta és una qüestió fonamental a tenir en compte a l'hora de signar o revisar una hipotèca, atès que és una despesa molt important i a llarg termini.

Aquest MANUAL DE LA HIPOTECA vol ser una guia de referència i ajuda per:

- 1. Entendre els compromisos, drets i obligacions adquirits amb una hipoteca*
- 2. Plantejar-se la millora de la hipoteca.*
- 3. Plantejar-se la recerca d'una hipoteca per primer cop*

EL MANUAL PRÀCTIC DE LA HIPOTECA és una eina que ha elaborat el SERVEI DE JOVENTUT I HABITATGE DEL CONSELL COMARCAL en el marc del projecte d'ORIENTACIÓ, ASSESSORAMENT I ANÀLISI D'HIPOTEQUES i té un caràcter preventiu i informatiu. La guia també és consultable a través del web del Consell Comarcal de l'Alt Penedès, www.ccapenedes.cat.

Qualsevol persona que tingui una proposta de signatura d'una hipoteca o vulgui saber si pot millorar les condicions de la seva hipoteca actual, pot presentar-la al SERVEI D'HABITATGE i podrà obtenir una ANÀLISI PERSONALITZADA DEL PRÈSTEC O DE LA PROPOSTA D'HIPOTECA.

Les persones amb dubtes o problemes d'impagament presents o previsibles relacionats amb els préstecs hipotecaris es poden adreçar, igualment, al SERVEI D'HABITATGE

A. COM ES DETERMINA LA QUOTA QUE VAIG A PAGAR?

Capital a demanar prestat / Termini d'amortització / Tipus d'interès / Quota fixa / Arrodoniment / Clàusules sostre / Clàusules sòl

B. QUINES COMISSIONS / COMPENSACIONS EM PODEN COBRAR?

D'estudi / Per modificació de condicions / Per desistiment / Per risc de tipus d'interès

C. LES ASSEGURANCES O ALTRES PRODUCTES BANCARIS VINCULATS SÓN OBLIGATORIS?

D. QUINES DESPESES ES DERIVEN DE L'OBERTURA D'UN PRÉSTEC?

Taxació / Escriptura d'hipoteca / Impost d'actes jurídics documentats / Gestoria / Registre / Instruments de cobertura de risc del tipus d'interès

E. COM ES FORMALITZA EL PRÉSTEC?

Fullet informatiu / Fullets bancaris / Oferta vinculant

F. QUINES VARIACIONS POSTERIORIS POT PATIR EL PRÉSTEC?

Novació / Subrogació

G. QUÈ PASSA QUAN ES DEIXA DE PAGAR LA HIPOTECA?

H. GLOSSARI DE TERMES RELACIONATS AMB LES HIPOTÈQUES

A. COM ES DETERMINA LA QUOTA QUE VAIG A PAGAR?

Depèn del capital que es demani prestat, del sistema d'amortització, del tipus d'interès, i arrodoniment, de les clàusules sostre i terra.

Capital a demanar prestat: cal tenir en compte que els bancs no solen donar més del 80% del valor de taxació de l'habitatge (ja de per si inferior al preu del mercat), i que hem de disposar en el moment de comprar d'uns estalvis que cobreixin, per una banda, la quantitat restant fins arribar al preu de mercat, a més d'unes despeses addicionals (veure més avall) de gestió, i fiscals (l'Iva, ITP estan al voltant del 8%), que ronden el 10 %. D'altra banda, pel que fa a les quotes a pagar, els Bancs permeten un endeutament màxim del 30-40% dels ingressos mensuals, de manera que, si es supera aquest%, es podran demanar garanties addicionals (aval ,..).

Termini d'amortització: (10-30 anys) segons com es vagi a tornar el préstec, el termini influeix en la quota mensual a pagar, la seva allargament comporta una disminució de la quota significatiu en tipus baixos, si les altres condicions del préstec no varien . No obstant això, la reducció de les quotes és sempre inferior, en proporció, l'increment del termini, ja que els interessos totals són majors. A més en terminis llargs els riscos de pujades en tipus variables, o en monedes de canvi estrangeres, es prolonguen en el temps.

RECORDA

- *Si es demana un préstec a tipus d'interès variable, en el qual la quota dependrà de les variacions d'aquest, ser prudents i demanar una quantitat inferior a la que li permet la seva capacitat d'endeutament, ja que una pujada de tipus pot provocar l'increment de les quotes periòdiques en el futur.*

- *Demanar simulacions de pujades de tipus pel que fa a les ofertes rebudes, o realitzar la nostra pròpia simulació (www.bde.es)*

Tipus d'interès: percentatge que s'aplica sobre el capital per obtenir la quota mensual. Poden ser fixos, variables o mixtos. Els fixos no varien en tota la durada del préstec; actualment els tipus fixos són superiors als variables. S'aconsella si no es vol assumir riscos, en préstecs curts i préstecs de baix import. Els variables s'obtenen mitjançant la suma d'un índex de referència preestablert més un diferencial negociat amb el Banc (en la pràctica 0,5-1%), els mixtos són fixos en el primer període (superior a dotze mesos), passant després a ser variable.

Els variables es revisen semestral / anualment, afegint el diferencial a l'últim índex disponible (sol ser el corresponent al mes passat o immediatament anterior. L'índex més comú és l'Euribor, publicat pel Banc Central Europeu, però hi ha altres oficials (IRPH, TIR DEUTE, ..) publicats al BOE mensualment. Per als no oficials, és obligatori que el Banc notifiqui el percentatge a aplicar i la seva variació.

Quota fixa: en els préstecs a interès variable, la quota també pot ser fixa, com en els préstecs fixos, pagant sempre la mateixa quantitat mensual, encara que els tipus varien. Si els tipus pugen, en lloc de pagar més quota, s'allarga el termini d'amortització, i si baixen, s'escurça. El seu principal problema és la incertesa pel que fa al termini de finalització del pagament del préstec, ja que depèn de l'evolució dels tipus.

Arrodoniment: Clàusula pactable que eleva a la quantitat establerta la suma de l'interès inicial i el diferencial (préstecs variables). Per préstecs posteriors al 24/11/02, és admissible, però fins a l'1 / 8 de punt (Llei 44/2002 de 22 de novembre de mesures de reforma del sistema financer).

RECORDA

Només poden arrodonir els préstecs hipotecaris a L'1 / 8 de punt

Clàusules sostre / sòl: limiten l'alça / baixa el tipus d'interès efectiu. Compte amb clàusules / productes bancaris amb clàusules sostre "amagades".

TAE: (Taxa Anual Equivalent): fórmula matemàtic-financera que inclou el tipus d'interès nominal, les comissions i el termini, que ens dona el cost efectiu de l'operació si els tipus d'interès actuals no variaran durant tota la vida.

RECOMANACIÓ

Només utilitzar La TAE com a mètode de comparació entre dos préstecs amb tipus iguals entre si, sobre tots els fixos. Entre els variables, han de tenir el mateix índex de referència, comparant Les mateixes variables.

B. QUINES COMISSIONS / COMPENSACIONS EM PODEN COBRAR?

D'estudi: en préstecs superiors a 150.253,03 - € ha d'englobar totes les despeses d'estudi, concessió o tramitació del préstec hipotecari o altres similars inherents a l'activitat de l'entitat prestadora, amb ocasió del préstec. Si el préstec no es concedeix, no es podrà cobrar aquesta comissió, però sí que podria exigir-les despeses que hagi tingut. És negociable (en la pràctica 0-3%).

Comissió per modificació de condicions (novació)

Despeses administratives per modificació del contracte original, la comissió s'aplica sobre el capital pendent de pagament. Remunera a l'entitat pels tràmits que ha de realitzar en la

modificació del contingut del contracte i / o en l'anàlisi de riscos que poden suposar per a l'entitat les modificacions a realitzar, com per exemple l'acceptació d'un nou deutor (subrogació del deutor) . Sol oscil·lar entre el 0,5% -1%, encara que sí que existeix un límit màxim del 0,1% del capital pendent si s'amplia el termini del préstec (RD-L 2 / 2003 de mesures de reforma econòmica).

Compensacions

Per als préstecs hipotecaris sobre habitatge, de particulars, subscrits a partir de 2007.12.01, en els casos de cancel·lacions subrogatòries (perquè canviem de banc) o no, totals (perquè cancel·la el préstec) o parcials (perquè avancem diners), del deute:

- **Compensació per desistiment:** 0,5% capital amortitzat anticipadament si l'amortització es realitza en els cinc primers anys; 0,25% si l'amortització es fa posteriorment, la pactada, si és inferior a aquestes.
- **Compensació per risc de tipus d'interès:** només si hi ha pèrdua de capital per l'entitat creditora, segons la diferència negativa entre el capital pendent en el moment de la cancel·lació anticipada i el valor de mercat del préstec o crèdit (calculat d'acord amb unes normes legals). Els tipus aplicables són (segons pacte): a) percentatge fix sobre capital pendent; b) la pèrdua generada a l'entitat, segons regles descrites, sempre que es prevegi una compensació de l'entitat al prestatari de manera simètrica si la cancel·lació genera guany de capital per l'entitat. Si les cancel·lacions es realitzen en període de revisió igual o inferior a 12 mesos, no hi ha dret a comissió.

C. LES ASSEGURANCES O ALTRES PRODUCTES BANCARIS VINCULATS SÓN

OBLIGATORIS?

L'assegurança de danys, i normalment el multirisc, té un cost similar a aquest i amplia les cobertures, ja que afegeix responsabilitat civil. És obligatori legalment que es contracti, encara que la legislació no estableix expressament que l'hagi de pagar el prestatari. La suma assegurada ha de coincidir amb el valor de taxació.

Interessa especialment als bancs "fidelitzar" al client, de manera que oferiran (subjecte a negociació) determinats productes com assegurances de vida (la companyia pagarà el deute pendent a la defunció del prestatari) i, fins i tot, una assegurança d'atur. També poden oferir altres productes bancaris (targetes de crèdit, plans de pensions, etc.), o **domiciliació de nòmina** i rebuts, a canvi d'un tipus d'interès més favorable. Tots ells subjectes a negociació. Potser el tipus d'interès variï segons deixem de contractar algun d'aquests productes.

RECOMANACIÓ

Negociar la vinculació de tot tipus de productes bancaris / assegurances diferents de la de danys / multirisc. Assegurar-nos que ens podem deslligar d'ells sense que es modifiquin les condicions del préstec (en particular, el diferencial del tipus d'interès)

D. QUINES DESPESES ES DERIVEN DE L'OBERTURA D'UN PRÉSTEC?

Taxació

És necessària en tota hipoteca, ja que condiona la quantitat a la qual ascendirà el

préstec. L'entitat taxadora pot ser designada de mutu acord, o, a falta d'aquest, pel prestatari d'entre les entitats que estiguin inscrites com a tals. El pagament serà realitzat per qui es determini per acord, encara que se sol carregar al prestatari. La seva validesa és de 6 mesos, de manera que les entitats de crèdit estan obligades a acceptar una taxació presentada pel client, de qualsevol taxadora homologada, sempre que no estigui caducada (Llei 41/2007 de reforma de la Llei 2 / 1981 de Regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer).

RECORDA

Es pot triar taxadora, i exigir que el Banc accepti com a vàlida qualsevol taxació realitzada en els darrers 6 mesos realitzada per taxadora homologada.

Escriptura d'hipoteca

És necessària per al naixement del dret. Determinada per aranzel notarial, segons l'import del préstec i les pàgines de l'Esctura. Sobre ells es pot aplicar un descompte d'un 10% (Reial Decret-Llei 6 / 2000 de 23 de juliol de mesures urgents d'intensificació de la competència en mercats de béns i serveis), a més d'un addicional d'un 5% (Decret- Llei 8 / 2010 de 20 de maig, pel qual s'adopten mesures extraordinàries per reduir el dèficit públic).

En habitatges protegits, hi ha una reducció d'un 50% en els honoraris de notaris i registradors de la propietat, o 60 .- € si l'habitatge té superfície útil que no excedeix de 90 m2. Les minuts hauran d'expressar separatament els conceptes i les bonificacions aplicables.

Impost d'actes jurídics documentats

Per elevació a escriptura pública del document. És obligatòria si es vol inscriure en el Registre, i que el dret d'hipoteca neixi. Es calcula sobre l'import de capital, interessos,

costes i despeses.

Els tipus (a Catalunya) són: per constitució, modificació i cancel·lació de préstecs hipotecaris: 1,2%, per a la constitució de préstecs hipotecaris atorgats per a l'adquisició d'un habitatge declarat protegit: 0,1%, per a la constitució de préstec per l'adquisició d'un habitatge habitual d'adquirents de 32 anys o menys, i el 0,5% per a persones amb discapacitat \geq 33%.

Gestoria

La seva intervenció és negociable. En general és escollida pel Banc, ja que vol "assegurar-se", com a creditor hipotecari, que la inscripció de l'Escriptura es realitzarà efectivament.

Registre

El notari envia l'Escriptura al registrador per fax en el moment de la signatura, de manera que es "tanca" el registre en aquesta data, sempre que l'escriptura es presenti en termini de 10 dies. Els registradors tenen uns aranzels fixats per llei, reductibles un 5% (RD-L 6 / 2000) per a habitatge i 5% adicional (RD-L 8 / 2010).

Instruments de cobertura de risc del tipus d'interès

Són instruments que les entitats de crèdit han de posar a disposició dels prestataris, per assegurar el risc derivat d'un increment dels tipus d'interès en préstecs variables. Des de 2003, els bancs han d'oferir almenys un d'ells, amb les seves característiques en les ofertes vinculants i en tots els documents informatius emesos per l'entitat.

Preferible que sigui una assegurança, compte amb altres contractes bancaris que poden suposar productes d'inversió, com el swap, que suposa en realitat un canvi de tipus d'interès fix a un variable, que poden arribar a incrementar els riscos de baixades de forma desproporcionada les compensacions que realitza el Banc per les pujades de tipus, i més en un context de baixades de tipus com el que s'està donant en l'actualitat.

E.COM ES FORMALITZA EL PRÉSTEC?

Fullet informatiu

És obligat que el Banc lliuri al client un fullet informatiu en préstecs sotmesos a l'OM 05/05/94 sobre transparència de les condicions financeres de préstecs hipotecaris (import igual o inferior a 150.253,03 €, hipoteca sobre habitatge i que el prestatari sigui persona física). Ha de contenir: Identificació del préstec: quantia màxima respecte al valor de taxació, moneda. Termini del préstec: total, de carència, sistema d'amortització. Taula de quotes periòdiques orientativa. Tipus d'interès: modalitat, revisió i índex de referència en els variables. Comissions. Despeses, Instruments de cobertura del risc d'increment de tipus d'interès. Impostos, aranzels aproximats, provisions de fons. En la taxació es farà constar el dret del prestatari a la designació de taxador, gestoria i entitat asseguradora, i que el notari es designarà d'acord amb la legislació notarial.

És un instrument vàlid per a comparar diversos préstecs hipotecaris

Fullet bancaris

(Normes tercera, sisena Circular del Banc d'Espanya 8 / 1990). A la resta de préstecs, s'apliquen les disposicions sobre publicitat de tarifes de comissions i despeses repercutibles. La seva fixació és lliure, però hauran de respondre a serveis efectivament prestats o despeses efectivament existents. No podran carregar quantitats superiors o despeses o comissions no acceptats o solament licitats en ferm pel client. Es recolliran en un fullet, redactat de forma clara, concreta i comprensible; han de ser consultables pel públic en qualsevol oficina o al Banc d'Espanya (www.bde.es). Aquest comprova que es reuneixen els requisits, abans de la seva aplicació. El client pot demanar el lliurament d'un exemplar de tarifes de comissions i despeses repercutibles.

Oferta vinculant

Document subscrit per representant del Banc, que ha de contenir tots els requisits que

després transcriure el notari en l'Espectura pública. S'emet un cop analitzada la capacitat d'endeutament, l'historial creditici, certificat del CIRBE (Central de Riscos del Banc d'Espanya), i obtinguda la taxació de l'immoble i la seva situació registral. Vincula a l'entitat com a mínim per un termini de 10 dies hàbils des que s'emeti.

F. QUINES VARIACIONS POSTERIORS POT PATIR EL PRÉSTEC?

Novació

És qualsevol modificació en les condicions del préstec, que implicarà una modificació del document contractual.

Algunes d'aquestes modificacions tenen avantatges fiscals i d'honoraris notariais i registrals. En concret, estaran exemptes de l'impost d'Actes *Jurídics Documentats* les escriptures públiques de novació referida a les condicions del tipus d'interès inicialment pactat o vigent, a l'alteració del termini del préstec, o ambdues. Tenen molt reduïts els aranzels notariais i registrals (és obligatòria l'escriptura pública en el canvi de tipus d'interès, recomanable en la resta dels casos) les escriptures de novació que afecti l'ampliació o reducció de capital, l'alteració del termini, les condicions del tipus d'interès inicialment pactat o vigent, el mètode o sistema d'amortització i qualssevol altres condicions financeres del préstec i la prestació o modificació de les garanties personals.

Pel que fa a les comissions, són lliurement pactables pel Banc. Només existeix el límit del 0,1% sobre el capital pendent, en cas d'ampliació del termini del préstec.

Subrogació

És un canvi de creditor hipotecari (de Banc) per millorar les condicions del tipus d'interès (ordinari o de demora, inicialment pactat o vigent), termini, o ambdós. Es regula per la Llei 2 / 1994 de 30 de març de Subrogació i modificació dels préstecs hipotecaris de

manera que s'impedeixi la "obstaculització" del Banc primitiu quan un altre banc ens ha ofert condicions millorades del préstec.

Pel que fa a les comissions, els màxims legals són els mateixos que per a les compensacions.

Els aranzels notariais i registrals (l'escriptura en aquest cas sí que és necessària perquè tingui efectes davant tercers), han estat molt reduïts. Ens remetem al Apt. "Novació"

G. QUÈ PASSA QUAN ES DEIXA DE PAGAR LA HIPOTECA?

La legislació hipotecària de l'Estat i les clàusules del contracte hipotecari determinen les obligacions i responsabilitats del creditor. L'impagament de la quota mensual de la hipoteca comporta conseqüències que s'han de conèixer i que es detallen a continuació.

El pagament amb retard de la quota mensual de la hipoteca: implica el pagament d'interessos de demora i penalitzacions per impagament puntual que estan establerts en les clàusules del contracte hipotecari.

- **A partir del primer impagament** en el cas de crèdits hipotecaris i del tercer impagament en el cas de préstecs hipotecaris, l'entitat financera prenedora pot reclamar la totalitat del deute i iniciar el procediment d'execució hipotecària per via judicial o per via extrajudicial.

- **Abans de l'inici del procediment d'execució hipotecària**, l'entitat financera s'haurà posat en contacte amb vostè via telefònica, per burofax o per correu, reclamant el pagament del deute vençut.

- Tant si l'entitat financera opta per la **via judicial o notarial** vostè rebrà una **notificació de la demanda executiva o un requeriment notarial de pagament** del deute pendent

total al domicili que ha fet constar al contracte hipotecari.

En aquesta notificació: l'entitat financera concreta explícitament el deute total objecte de la demanda, sumatori de: el préstec pendent de devolució, les quotes vençudes no pagades, els interessos generats per aquestes quotes impagades, les comissions per impagament pactades al contracte i les costes previstes.

- Si vostè satisfà les quotes vençudes no pagades i els interessos que generen , o arriba a un acord de refinançament amb l'entitat financera, la demanda no prospera i es retira, el que el permet continuar amb el règim de pagament anterior.

- Només en cas de desatenció el banc iniciarà el procediment d'execució hipotecària presentant la demanda al jutjat. En conseqüència, el jutjat notificarà a tots els titulars del préstec la data d'inici del procediment judicial d'execució hipotecària.

Inici del procediment judicial d'execució hipotecària

Si el deute no es satisfà ni es negocia un refinançament, en el curt termini, **els interessats rebran una notificació de l'escrit de demanda**, al qual s'adjunta una fotocòpia del contracte de la hipoteca i les dades que documenten la quantia reclamada: el deute total, objecte de la demanda, d'acord amb el sumatori del préstec pendent de devolució, les quotes vençudes no pagades; els interessos generats per aquestes quotes, les comissions per impagament pactades en el contracte i les costes previstes.

A la notificació, juntament amb el deute pendent, l'informaran que té 10 dies hàbils per pagar.

És molt important ser coneixedor que la no recepció de les notificacions judicials no eximeixen a les persones interessades de les seves responsabilitats ni allarguen els terminis. En cas que no es lliuri en mà, la notificació es farà per via de la publicació d'edictes i el procediment avançarà sense el seu coneixement. Per tant, és molt important atendre a les notificacions dels jutjats.

En cas de no satisfer el pagament en aquest nou termini, l'entitat financera continuarà la reclamació del deute i instarà el jutjat perquè fixi la data per a la convocatòria de subhasta.

Subhasta hipotecària

Després de la comunicació de l'inici del procediment, el jutjat assenyala la data per a la subhasta de l'immoble hipotecat, al temps que envia la notificació d'aquesta subhasta a tots el titulars de la hipoteca.

L'anunci de la data i l'hora de la subhasta, el preu pel qual l'habitatge surt a subhasta i l'adreça de l'immoble a subhastar també es fan publiques en el tauler d'anuncis de l'ajuntament, del jutjat i/o als butlletins de la província o de la comunitat autònoma per permetre la concurrència de licitacions.

La persona interessada té fins a la mateixa data i hora de la subhasta l'ocasió de subsanar el deute i fer efectiu el total de les quotes impagades, els interessos de demora i la part percentual de les costes judicials o renegociar amb l'entitat financeres les condicions d'aquest retorn.

FINS AQUESTA DATA, SI L'HABITATGE ÉS EL SEU DOMICILI HABITUAL, ES POT ATURAR LA SUBHASTA

CONSIGNANT AL JUTJAT LA QUANTITAT EXACTA DEL DEUTE RECLAMAT EN CONCEPTE DE PRINCIPAL I INTERESSOS DEGUTS FINS A AQUESTA DATA, I NO LA TOTALITAT DEL PRÉSTEC HIPOTECARI RECLAMAT. AQUEST TRÀMIT NOMÉS ES POT FER UNA VEGADA CADA CINC ANYS.

En cas de no satisfer el pagament en aquest moment, es subhasta l'habitatge i, en cas de no haver-hi cap licitador, el creditor finalment s'adjudica l'immoble pel 60% del valor de taxació acordat en el contracte de la hipoteca, i pren la propietat de l'immoble.

Un cop adjudicat, el jutjat, a instància del nou propietari, ordena el desallotjament i estableix la data del llançament que es notifica a la persona interessada, atorgant un termini de 30 dies per portar-lo a terme.

En cas de no recepcionar la notificació, el jutjat publicarà els edictes en el tauler d'anuncis del jutjat i/o al butlletí oficial de la província i el procediment de desallotjament es farà igualment efectiu.

Deute pendent

L'adjudicació de l'habitatge per l'entitat financera creditora no finalitza normalment amb les responsabilitats del deutor.

Si la quantitat obtinguda a la subhasta o, en el seu defecte, el 60% del valor de la taxació en què el jutjat adjudica l'immoble a l'entitat financera, o si la subhasta es declara deserta i, per tant, és insuficient per cobrir el deute reclamat, l'entitat financera pot demanar l'execució d'altres béns (presents i futurs) de la seva propietat, i els dels avaladors, inclòs l'embargament dels salaris.

Quantitats "inembargables" per Llei determinada per la suma dels conceptes següents:

- Una vegada i mitja el salari mínim interprofessional -SMI- (que per a l'any 2011 és de 641,40 €/mes). Per tant, seran inembargables els ingressos fins a 960 € mensuals aproximadament.
- El 30% més de l'SMI per cada membre del grup familiar sense ingressos superiors a l'SMI. El grup familiar el constitueixen, en aquest cas, els membres de la parella i els ascendents i descendents de primer grau que hi conviuen.

Recomanacions

- Quan es detecti la impossibilitat de satisfer les quotes mensuals de la hipoteca, i abans del cometre el primer impagament, cal anar al banc, exposar la seva situació i intentar renegociar les condicions del préstec. I en cas de no trobar solució, cal trucar a Ofideute 93.553.88.29.
- En cas de tenir ja quotes pendents de pagament, intentar amb urgència la renegociació i la consulta amb els serveis públics especialitzats.

Una vegada rebuda la primera notificació del jutjat, sense dilació, i simultàniament hauria de:

- *intentar la renegociació amb el banc i demanar cita amb els serveis públics especialitzats
- *adreçar-se al Servei d'Orientació Jurídica (situat, ordinàriament, en l'edifici judicial de la seva localitat) per sol·licitar justícia gratuïta. Petició que comporta la suspensió del procediment fins que no es resolte sobre la seva concessió; i en el cas de obtenir-la, permetrà la no imputació de les costes judicials "sempre que en els tres anys següents a la terminació del procés, no vingués a millor fortuna".
- *adreçar-se als serveis socials i/o serveis d'habitatge per sol·licitud un habitatge de lloguer.

Una vegada vostè ha perdut la propietat del seu habitatge, el nou propietari, un particular o el banc, demanaran el desnonament i el llançament. L'execució pot trigar entre 9 mesos i dos anys, segons la càrrega de feina dels jutjats.

Una publicació de:

H. GLOSSARI DE TERMES RELACIONATS AMB LES HIPOTÈQUES

ARANZELS NOTARIALS I REGISTRALS: tarifes que els notaris i procuradors tenen fixades legalment, per a la realització de les diferents actuacions, en concret el Reial decret 1426/1989 de 17 de novembre pel qual s'aprova l'aranzel dels Notaris; Reial decret 1427/1989 de 17 de novembre pel qual s'aprova l'aranzel dels registradors de la propietat.

AVALISTA: persona que subscriu un contracte d'aval o fiança amb una altra (avalat) per garantir el deute que aquest ha contret, i pel qual respon amb tots els seus béns presents i futurs del deute.

BUROFAX: Document enviat per correu postal (des d'una Oficina) que inclou un text i que, si se sol·licita amb certificació de text, el funcionari de l'oficina de correus ens garanteix que el destinatari ha rebut (o intentat lliurar).

CAPITAL: quantitat de diners que demana prestada el deutor o prestador en el préstec hipotecari, i que cal retornar al banc, incrementada amb els interessos.

CIRBE (CENTRAL DE RISCOS DEL BANC D'ESPANYA): servei públic que gestiona una base de dades en la qual consten els préstecs, crèdits, avals, i riscos en general que les entitats

financeres tenen amb els seus clients, per sobre de 6.000.- €.

CLÀUSULES SÒL: clàusules que poden contenir-se en els préstecs hipotecaris a interès variable i que fixen el mínim de percentatge de tipus d'interès a aplicar sobre la quantitat a retornar en cada període d'amortització, independentment que sumant el tipus d'interès referencial (p.e.Euribor) més el diferencial aplicable, resultés inferior.

CLÀUSULES SOSTRE: clàusules que poden contenir-se en els préstecs hipotecaris a interès variable i que fixen el màxim de percentatge de tipus d'interès a aplicar sobre la quantitat a retornar en cada període d'amortització, independentment que sumant el tipus d'interès referencial (pe. Euríbor) més el diferencial aplicable, resultés superior (cosa que gairebé mai succeeix).

CREDITOR (hipotecari): part signatària d'un préstec hipotecari que ha prestat una quantitat de diners a la persona que va a adquirir un habitatge (deutor hipotecari, prestador) i prenc com a garantia de la devolució del mateix, la possibilitat de demanar la venda de l'habitatge per cobrar-se d'allò que és deu d'en el cas d'impagament de quotes.

COMISSIONS PER IMPAGAMENT DE QUOTES PACTADES: Els contractes de préstec hipotecari solen establir una comissió fixa consistent en una determinada quantitat de diners, que el prestatari haurà d'abonar a l'Entitat de Crèdit quan aquesta davant l'impagament de la quota el dia assenyalat.

COMPENSACIÓ PER DESISTIMENT: (cast. dejación): (va voler dir "PER DESISTIMENT"): tipus de comissió *pactable en préstecs hipotecaris subscrits per particulars a partir de 01/12/2007, en els casos de cancel·lacions *subrogatories (el deutor hipotecari canvia de

banc) o no, totals (en cancel·lació del préstec) o parcials (s'avança diners), del deute, té un màxim legal, el 0,5% capital amortitzat anticipadament si l'amortització es realitza en els cinc primers anys; 0,25% si l'amortització es fa posteriorment; la pactada, si és inferior a aquestes.

COMPENSACIÓ PER RISC DE TIPUS D'INTERÈS: Tipus de comissió pactable en préstecs hipotecaris sobre habitatge, de particulars, subscrits a partir de 01/12/2007, en els casos de cancel·lacions subrogatòries (perquè el deutor hipotecari canvia de banc) o no, totals (es cancel·la el préstec) o parcials (s'avança diners), del deute: s'aplica només si hi ha pèrdua de capital per al Banc, i es calcula conforme a uns paràmetres objectius.

CONSIGNANT: Consignar una quantitat és dipositar-la, per exemple, les rendes en un procediment judicial de desnonament o reclamació de rendes, en el Jutjat que estigui coneixent del procediment.

CRÈDITS HIPOTECARIS: Operació financera en la qual es posa a la disposició del deutor una quantitat de diners fins a un límit específic i durant un període de temps determinat, garantit amb la hipoteca sobre l'habitatge. Formalment no es distingeix del préstec hipotecari (cal fixar-se en la denominació), no obstant això és més aconsellable signar aquest últim, ja que és l'únic que permet aplicar la legislació sobre subrogació de creditor (canvi de banc) específica, que permet al deutor realitzar aquest canvi encara sense el consentiment del creditor originari.

QUANTITATS INEMBARGABLES PER LLEI: La Llei d'Enjudiciament civil estableix, per al cas d'execució judicial sobre una persona, uns límits quantitius a les quantitats que es poden embargar dels seus ingressos.

QUOTA FIXA: Modalitat de quota hipotecària (quantitat a pagar mensualment pel deutor hipotecari per retornar el préstec) que pot pactar-se en préstecs hipotecaris a interès variable. Implica que sempre es pagarà la mateixa quantitat mensual per amortitzar el préstec, la qual cosa variarà segons ho faci el tipus d'interès pactat és el termini (si interès més alt, termini més llarg, i al inrevés).

QUOTA: Quantitat a pagar periòdicament pel deutor hipotecari per retornar el préstec hipotecari subscript

QUOTES VENÇUDES: Són aquelles quotes el termini de les quals per abonar, segons el període d'amortització pactat en el préstec hipotecari, ja ha transcorregut

DESNONAMENT: Procediment judicial pel qual se sol·licita a Jutge que resolgui un contracte d'arrendament, i obligui a l'arrendatari a lliurar l'habitatge a l'arrendador (per falta de pagament, finalització de termini, o precari).

DEUTE PENDENT: Quantitat que queda pendent de pagament en un préstec hipotecari en un moment determinat, segons el que s'hagi amortitzat (tenint en compte que primer es paguen els interessos i després el capital) en relació al degut.

EMBARGAMENT DELS SALARIS: retenció dels salaris acordada per un òrgan judicial (o administratiu) en la fase d'execució d'un procediment per impagament de préstec hipotecari

ESCRITURA D'HIPOTECA: Escripura Pública notarial en la qual es formalitza el préstec amb la garantia hipotecària, i que ha de ser inscrita en el Registre de la Propietat perquè la

hipoteca

neixi.

EURIBOR: Índex de referència legal *pactable en préstecs hipotecaris a interès variable per calcular la quota mensual a abonar mitjançant la qual s'amortitza (“retorna”) el préstec. Es publica pel Banc Central Europeu mensualment, que ho calcula segons uns paràmetres objectius.

ESMENAR EL DEUTE: Abonar el deute pendent.

RESPONSABILITAT AMB BÉNS PRESENTS I FUTURS: responsabilitat personal, mitjançant la qual una persona respon d'una obligació (com pot ser el contracte de préstec hipotecari) amb tots els seus béns, de manera que en execució d'aquest préstec per impagament, respon amb ells.

EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA: procediment judicial o notarial pel qual el creditor hipotecari pot instar a la venda del ben immoble que va servir de garantia per a l'atorgament del préstec hipotecari.

HISTORIAL CREDITICI: conjunt de crèdits/préstecs que una persona ha concertat com a deutor, que influeixen en la seva capacitat d'endeutament

IMPOST D'ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS: impost que ha de pagar el prestatari per l'obertura del préstec hipotecari, en concret per la seva elevació a Escripura Pública del document, que al seu torn és obligatòria si es vol inscriure en el Registre, i que el dret d'hipoteca neixi. Es calcula sobre l'import de capital, interessos, costes i despeses.

ÍNDEX DE REFERÈNCIA: un dels elements *pactables utilitzats per calcular l'interès variable en préstecs hipotecaris; la seva quantificació pot venir fixada per organismes oficials (Eurícor, *IRPH,..) o no. A aquest percentatge (variable) se li aplica un altre fix pactat, per obtenir l'interès aplicable.

INTERÈS VARIABLE: és un dels elements a pactar en els préstecs hipotecaris per determinar la quota a pagar. Es calcula sobre un índex de referència al que se sumeixi, que suposa que per calcular la quota a pagar es fa sobre un percentatge que al seu torn es calcula en referència a un índex pactat, que va variant al llarg del temps.

IRPH: “interès referència préstec hipotecari” de Bancs/Caixes/conjunt d'entitats/CECA: tipus d'interès de referència *pactables en préstecs hipotecaris variables calculats pel Banc d'Espanya conforme a paràmetres objectius (operacions de crèdit creuades per entitats financeres espanyoles en un període determinat).

IVA: Impost sobre el valor afegit, a abonar pel comprador en adquisició d'habitatge nou.

LICITADOR : Persona que licita en una subhasta

LLANÇAMENT: Tràmit processal pel qual el Jutjat en el qual se segueix un procés que consisteix a obligar a

NOVACIÓ: És qualsevol modificació en les condicions del préstec, que implicarà una modificació del document contractual. Si el que es modifica són les condicions del tipus d'interès inicialment pactat o vigent, a l'alteració del termini del préstec, o a ambdues, tenen avantatges fiscals i rebaixa en honoraris notariais i registrals.

Algunes d'aquestes modificacions tenen avantatges fiscals i d'honoraris notariais i registrals. En concret, estaran exemptes de l'impost d'Actes Jurídics Documentats les escriptures públiques de novació referida a les Tenen molt reduïts els aranzels notariais i registrals (és obligatòria l'Esriptura Pública en el canvi de tipus d'interès, recomanable en la resta dels casos) les escriptures de novació que afecti a l'ampliació o reducció de capital, l'alteració del termini, les condicions del tipus d'interès inicialment pactat o vigent, el mètode o sistema d'amortització i qualssevol altres condicions financeres del préstec i la prestació o modificació de les garanties personals.

Quant a les comissions, són lliurement pactables pel Banc. Només existeix el límit del 0,1% sobre el capital pendent, en cas d'ampliació del termini del préstec.

OFERTA VINCULANT: Document subscrit per representant del Banc, que ha de contenir tots els requisits del préstec hipotecari que després transcriurà el Notari en l'Esriptura pública. S'emet una vegada analitzada la capacitat d'endeutament, l'historial creditici, certificat del *CIRBE (Central de Riscos del Banc d'Espanya), i obtinguda la taxació de l'immoble i la seva situació registral. Vincula a l'entitat com a mínim per termini de 10 dies hàbils des que s'emeti.

TERMINI D'AMORTITZACIÓ: Termini pactat per a la devolució del prestat en el préstec hipotecari, influeix en la quota mensual a pagar; el seu allargament comporta una disminució de la quota significatiu en tipus baixos, si les altres condicions del préstec no varien.

PROPIETAT DE L'HABITATGE: La propietat de l'habitatge en la signatura del préstec hipotecari és del comprador de la mateixa que ha sol·licitat el préstec, la qual cosa

ocorre és que està gravada amb un dret real d'hipoteca a favor del banc prestador, que suposa que en el cas d'impagament de quotes

REQUERIMENT NOTARIAL DE PAGAMENT: El notari requereixi al deutor de pagament com a requisit previ per iniciar el procediment al ciutadà que té al davant un procediment judicial.

SMI: Salari mínim interprofessional, fixat anualment pel Govern.

SUBHASTA ES DECLARA DESERTA: Subhasta a la qual no concorre cap licitador.

SUBHASTA HIPOTECÀRIA: Procediment de venda de béns judicial o extrajudicial dins d'un procediment executiu.

SUBROGACIÓ: Canvi de creditor hipotecari (de banc) per millorar les condicions del tipus d'interès (ordinari o de demora, inicialment pactat o vigent), termini, o tots dos. La legislació permet que es pugui realitzar en tot cas encara amb oposició del creditor primitiu.

També es pot parlar de subrogació de deutor, quan sol·licitem al banc que canviï la persona. Es regula per la Llei 2/1994 de 30 de març de Subrogació i modificació dels préstecs hipotecaris de manera que s'impedeixi la "obstaculització" del banc primitiu quan un altre banc ens ha ofert condicions millorades del préstec.

TAE: Taxa anual efectiva o equivalent, taxa de rendibilitat o rendiment intern). Fórmula matemàtic-financera que inclou el tipus d'interès nominal, les comissions i el

termini, i que és utilitzada pels bancs a l'hora d'oferir préstecs hipotecaris, perquè el creditor pugui comparar les diferents ofertes. Ens dona el cost efectiu de l'operació si els tipus d'interès actuals no variessin durant tota la vida. Per això és un element de comparació vàlid en els préstecs a tipus fix, però només una referència en els variables. A l'hora de prendre-ho com a element comparatiu ha de ser-ho entre préstecs idèntics (fixos entre si i variables entre si amb el mateix índex de referència), i amb comparació de les mateixes variables per les diferents entitats.

TAXACIÓ: Valoració de l'habitatge sobre la qual es va a atorgar el préstec hipotecari, i sobre el qual els bancs aplicaran un % (normalment fins al 80) per calcular el capital màxim a prestar. És legalment necessària en tot préstec hipotecari, la taxadora es designa de mutu acord per les parts, i la taxació és vàlida per 6 mesos, període en el qual pot aportar-se a qualsevol banc.

TIR DEUTE: Taxa de Rendiment intern del Deute. Índex de referència pactable en préstecs hipotecaris que es calcula segons els rendiments del mercat del deute públic en 2-6 anys. Sol situar-se entre l'Euríbor i el IRPH-Bancs. És el menys utilitzat.

VIA JUDICIAL: Procediment processal executiu de venda de béns hipotecats en cas d'impagament de les quotes del préstec hipotecari.

VIA NOTARIAL: Procediment extrajudicial de venda de béns hipotecats, pactable en l'Esriptura de préstec, i seguit davant Notari, en cas d'impagament de les quotes del préstec hipotecari.

SERVEI COMARCAL D'HABITATGE I JOVENTUT DE L'ALT PENEDES

Qualsevol persona que tingui una proposta de signatura d'una hipoteca d'una entitat financera, o vulgui saber si pot millorar les condicions de la seva hipoteca actual, pot presentar-la al SERVEI D'HABITATGE DE L'ALT PENEDES i podrà obtenir una ANÀLISI PERSONALITZADA DEL PRÈSTEC O DE LA PROPOSTA D'HIPOTECA.

Les persones amb dubtes o problemes d'impagament presents o previsibles relacionats amb els préstecs hipotecaris es poden adreçar, igualment, al SERVEI D'HABITATGE DE L'ALT PENEDES

*Text supervisat per Provivienda

*Text del darrer capítol "QUÈ PASSA QUAN ES DEIXA DE PAGAR LA HIPOTECA?", és una adaptació de l'elaborat pel servei d'OFIDEUTE de La Generalitat de Catalunya

*Aquesta guia pot ser distribuïda lliurement citant la font i, en tot cas, el Servei Comarcal de Joventut i Habitatge de l'Alt Penedès(Consell Comarcal de l'Alt Penedès, tel93 890 00 00, habitatge@ccapenedes.cat) agrairia que se li comuniqui l'ús que se li vol donar, així com els possibles errors i aportacions, per tal de millorar el manual.

habitatge@ccapenedes.cat

www.facebook.com/habitatgealtpenedes

www.ccapenedes.cat

twitter: @dinamopenedes

93 890 00 00

Carrer d'Hermenegild Clascar 1 i 3, Vilafranca del Penedès



CONSELL COMARCAL
ALT PENEDEÀS



Diputació
Barcelona

MANUAL PRÀCTIC de la HIPOTECA