

PRÉSTAMOS BANCARIOS

Entre los numerosos tipos de contratos y operaciones bancarias: operaciones de descuento, depósitos, cuentas corrientes etc... , uno de los más comunes son los operaciones de crédito y en concreto los **PRÉSTAMOS BANCARIOS**

Def. Contrato mercantil entre la entidad financiera y una personas físicas o jurídica en el que se conviene que la entidad financiera (prestamista), entregue dinero a la otra persona (prestatario) con la condición de que este lo devuelva más tarde junto con unos intereses pactados.

Un préstamo no es más que un dinero solicitado por adelantado al banco que nos comprometemos a devolver en un plazo estipulado de tiempo junto a unos intereses determinados en el contrato de préstamo que pueden ser bien a tipo fijo o variable.

CLASIFICACIÓN 1

Existen diferentes tipos de préstamo según su naturaleza jurídica:

- Préstamos personales.
- Préstamos hipotecarios.

1. Préstamos personales o crédito al consumo:

Ej. Solicitud de dinero por adelantado al banco con motivo de la compra de un coche, amueblar la casa, para irnos de vacaciones, para realizar un master o para financiarnos la totalidad de los estudios. Esto último es muy común en muchos países europeos como es el caso del Reino Unido dónde los estudiantes solicitan préstamos personales para poder financiarse sus estudios universitarios.

El trámite de estos préstamos suele llevar menos tiempo que en caso de los hipotecarios y en muchas ocasiones podemos disponer del dinero en un plazo de 48 horas. **El plazo para la devolución** de este tipo de préstamos varía desde el mes hasta los 5 u 8 años.

Para la formalización del contrato de préstamo nos solicitarán diferente información personal y económica: DNI, estado civil, tres últimas nóminas, declaraciones de la renta, copia del contrato laboral en caso de no llevar más de un año trabajando etc..Además, en caso de solicitarse el préstamo por la compra de algún bien, nos pedirán la factura pro-forma del mismo, y nos solicitarán justificantes de nuestro patrimonio.

Tras la presentación de la información correspondiente, el banco se pondrá en contacto con nosotros para comunicarnos si el préstamo ha sido concedido. A partir de este momento estaremos en disposición de solicitar la **oferta vinculante** (documento expedido por la entidad donde figuran todas las condiciones del préstamo), y posteriormente formalizaremos el préstamo a través de la firma del contrato ante el Corredor de Comercio. En unos días recibiremos el dinero.

2. Préstamos hipotecarios:

Los préstamos hipotecarios se realizan para la compra de una vivienda. Suelen ser de cuantía superior a los préstamos personales y tienen un plazo de amortización mucho mayor con motivo de las cantidades tan altas de dinero que son necesarias para la compra de una vivienda.

Los préstamos hipotecarios tienen un límite máximo de concesión que depende del valor de la casa comprada así como de los ingresos del solicitante. Según la Ley del mercado hipotecario las entidades pueden prestarnos entre el 70-80% del valor de la tasación de la vivienda. Además, la cuota mensual del préstamo no debería sobrepasar el 30%-40% de los ingresos mensuales. Sin embargo, debido a la burbuja inmobiliaria de los últimos años este porcentaje ha llegado a ascender hasta el 60% en muchas familias!!!!

Al igual que en el caso de un préstamo personal, el banco nos solicitará una serie de información a la hora de concedernos el préstamo¹:

DNI, justificación del régimen económico del matrimonio (separación de bienes o bienes gananciales), título de propiedad de los vendedores del piso, copia de la escritura de propiedad de la vivienda inscrita en el Registro de la propiedad, recibo del impuesto de bienes inmuebles. (En caso de ser una vivienda en construcción nos pedirán el título de propiedad de la parcela, licencia municipal de obras, proyecto de ejecución del arquitecto, tasación del proyecto).

Además se deberá entregar documentación justificativa de la **capacidad de reembolso del solicitante**: declaración del IRPF, nóminas, contrato de trabajo, patrimonio y **documentación de referencia de la vivienda**: Tasación y verificación registral. La tasación es obligatoria y consiste en la valoración por parte de un perito oficial. La verificación registral es un documento expedido por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria en el que consta que el inmueble está libre de cargas.

Al igual que en el caso de los préstamos personales, una vez aceptada la concesión del préstamo, la entidad debe entregar una oferta vinculante a los solicitantes para que estudien se deciden solicitar formalmente el préstamo hipotecario.

El contrato de préstamo se formaliza en escritura pública y el notario es el que debe comprobar que no hay discrepancias entre las condiciones financieras de la oferta vinculante y las cláusulas del contrato. Además, para que la hipoteca quede constituida debe inscribirse en el Registro de la Propiedad y liquidarse el impuesto de Actos Jurídicos Documentados que asciende a un 0,5% del importe de la responsabilidad hipotecaria.

¹

3. Otros tipos de préstamos:

Préstamos con aval: En este tipo de préstamos existe una tercera persona (avalista) que responde de igual forma y medida que los prestatarios en caso de incumplimiento de las cuotas de devolución del préstamo. Suele ocurrir en la actualidad en el caso de solicitar una hipoteca por parte de la gente joven. Muchas veces son los padres los que tienen que actuar como avalistas de sus hijos para que el banco les conceda el préstamo.

Pólizas de crédito: Se trata de un crédito flexible. El banco nos concede una línea de crédito de la que podemos hacer uso o no y nos cobrará intereses en función del dinero dispuesto. Podemos no disponer de nada de dinero o tomar y devolver dinero cada día como si fuera una cuenta corriente. Están pensadas para momentos en los que existen descubiertos de dinero en las empresas.

COMPONENTES DE UN PRÉSTAMO

Principal: Cantidad de dinero que el banco nos anticipa.

Plazo de amortización: Tiempo que se establece para devolver el dinero del préstamo. Las cuotas de amortización suelen ser mensuales aunque también pueden ser trimestrales, semestrales e incluso anuales.

Cuota de amortización: parte del principal y de los intereses que devolvemos al banco cada mes (o trimestralmente, semestralmente e incluso de manera anual).

Sistema de amortización: El sistema de amortización francés o de cuotas constantes es el utilizado en la mayor parte de las hipotecas españolas. – al principio se pagan más intereses y se amortiza menos capital. Hay otros sistemas de amortización como el de cuotas variables (de capital creciente o constante)

Tipos de interés:

Fijo: El tipo de interés no cambia a lo largo de la vida del préstamo.

Variable: El tipo de interés varía cada cierto periodo de tiempo. Al principio se acuerda un tipo inicial y una vez transcurrido un plazo (3, 6 o 12 meses) el tipo de interés varía de acuerdo con la evolución de un índice de referencia (generalmente EURIBOR) más un diferencial (del 0,5%-2%). ¿Qué es el EURIBOR?. Europe Interbank Offered Rate. Representa el tipo de interés medio interbancario para depósitos en Euros a un año.

Mixto: Combinación de los anteriores.

Comisiones: Comisiones de apertura, estudio, por amortización parcial y/o total o por cambio de condiciones de un préstamo.

La TAE: Todos los componentes anteriores (Tipo de interés nominal, comisiones y plazo de la operación) entran en el cálculo de la TAE (TASA ANUAL EQUIVALENTE). Representa el coste real de una operación de préstamo ya que refleja la totalidad de los gastos del préstamo.

Otros gastos adicionales: Honorarios del Corredor de Comercio que suele ser un porcentaje del importe solicitado o los gastos del Notario.

La carencia: Es el periodo inicial de la vida de un préstamo durante el que no abonamos la parte de amortización del capital y sólo se pagan los intereses. Generalmente el período de carencia suele ser de un máximo de 2 años.

Diferencias entre los préstamos hipotecarios y préstamos personales:

Garantía aportada: En los préstamos hipotecarios la garantía es un bien inmobiliario (piso). En los préstamos personales la garantía es personal del solicitante o el avalista.

Plazo de amortización. El préstamo hipotecario suele tener un plazo de amortización mucho mayor que el préstamo personal. Puede llegar hasta los 30 o 50 años.

Tipos de interés. Suelen ser más altos en los préstamos personales que en los hipotecarios.

CLASIFICACIÓN 2

Si los analizamos desde el punto de vista de la circulación económica que genera y el pago de intereses encontramos:

- Préstamos con intereses implícitos: por la diferencia entre el valor de reembolso y el de emisión.
- Préstamos con intereses explícitos en el contrato: Tipo fijo o variable. Como los préstamos personales o hipotecarios.