

UF1926: Financiación de operaciones inmobiliarias

Elaborado por: María Fraga Roca

Edición: 5.0

EDITORIAL ELEARNING S.L.

ISBN: 978-84-16424-02-3 • Depósito legal: MA 368-2015

No está permitida la reproducción total o parcial de esta obra bajo cualquiera de sus formas gráficas o audiovisuales sin la autorización previa y por escrito de los titulares del depósito legal.

Impreso en España - Printed in Spain

Presentación

Identificación de la Unidad Formativa

Bienvenido a la Unidad Formativa **UF1926: Financiación de operaciones inmobiliarias**. Esta Unidad Formativa pertenece al **Módulo Formativo MF1701_3: Asesoramiento inmobiliario**, que forma parte del Certificado de Profesionalidad **COMT0111: Gestión Comercial Inmobiliaria**, de la familia de **Comercio y Marketing**.

Presentación de los contenidos

La finalidad de esta Unidad Formativa es enseñar al alumno a orientar al cliente sobre las ofertas y las principales modalidades de financiación para que obtenga los avales bancarios o el capital necesario, y cerrar la operación inmobiliaria.

Para ello, se estudiarán los productos y servicios financieros, la financiación mediante hipoteca, y se analizará el leasing y otras modalidades de financiación.

Objetivos de la Unidad Formativa

Al finalizar esta Unidad Formativa aprenderás a:

- Estimar la viabilidad financiera de operaciones inmobiliarias, en función de la capacidad económica y de endeudamiento de los clientes-demandantes, diferentes ofertas financieras y las fórmulas de financiación habituales en el sector inmobiliario.

- Discriminar la documentación-tipo relativa a contratos de préstamo hipotecario, aval bancario y subrogación de hipoteca de acuerdo a la normativa vigente y necesidades de las partes de la operación inmobiliaria.

Índice

UD1. Productos y servicios financieros

1.1.	Las entidades financieras y la actividad inmobiliaria.....	11
1.2.	La financiación de la compra de la vivienda.....	17
1.2.1.	Créditos y préstamos	21
1.2.2.	La hipoteca.....	24
1.2.3.	Los avales bancarios.....	29
1.3.	Las garantías financieras	31
1.3.1.	Función y tipos de garantías	32
1.3.2.	Fianzas	37
1.3.3.	Avales bancarios.....	40
1.4.	El expediente de financiación de una operación bancaria	43
1.4.1.	Documentación exigible	48
1.4.2.	Plazos y Procedimiento de resolución	53
1.4.3.	Alternativas	54
1.4.4.	La preparación de la firma hipotecaria	56

UD2. Productos y servicios financieros

2.1.	La hipoteca	67
2.1.1.	Concepto	70
2.1.2.	Garantías	70
2.1.3.	Cargas y condiciones.....	77
2.1.4.	Tipología	79
2.2.	Condiciones de la hipoteca.....	80
2.2.1.	Cláusulas.....	81
2.2.2.	Reglas	85
2.2.3.	Importe del préstamo hipotecario	86
2.2.4.	Límites de financiación	87
2.2.5.	Características de disposición	90
2.2.6.	Otras condiciones	91
2.3.	El sistema de cálculo o amortización de una hipoteca	92
2.3.1.	Tipos de interés, simple, compuesto.....	93
2.3.2.	La tasa de Interés Nominal y la Tasa Anual Equivalente (TAE).....	97
2.3.3.	Plazo, periodo de amortización, interés de cálculo, pago por periodo	98
2.3.4.	Tabla de amortización.....	101
2.3.5.	Sistemas de cálculo	103
2.4.	Costes y Gastos de la Hipoteca	104
2.4.1.	Tasación	106
2.4.2.	Registro de la Propiedad	110
2.4.3.	Notaría.....	112
2.4.4.	Cancelación parcial o total de la carga hipotecaria....	113
2.5.	Costes bancarios en la vida del préstamo	115
2.5.1.	De apertura.....	121
2.5.2.	De estudio	122

2.5.3. De subrogación	123
2.5.4. De cancelación.....	128
2.6. Subrogación de los préstamos hipotecarios.....	129
2.6.1. Motivos	131
2.6.2. Ámbito.....	132
2.6.3. Procedimientos	134
2.6.4. Consecuencias.....	136
2.7. Modificaciones de las hipotecas	137
2.7.1. Ampliación.....	138
2.7.2. Novación	140
2.7.3. Amortización.....	144
2.7.4. Cancelación	146
2.7.5. Rango de Hipotecas	149
UD3. Leasing y otras modalidades de financiación	157
3.1. Arrendamiento financiero inmobiliario o leasing	159
3.1.1. Concepto y naturaleza jurídica	161
3.1.2. Condiciones de aplicación	163
3.1.3. Opciones del leasing, al final del plazo	166
3.2. Venta más arrendamiento propio o 'sale and lease back'	167
3.2.1. Concepto y Naturaleza jurídica.....	168
3.2.2. Condiciones de aplicación	170
3.2.3. Opciones del 'sale o lease back' al final del plazo	171
3.3. La hipoteca Promotor.....	172
3.3.1. Condiciones de disposición.....	174
3.3.2. Cláusulas.....	175
3.3.3. Tipos de interés	176
3.3.4. Subrogación futura a clientes.....	178

Glosario	187
Soluciones	191

UD1

Productos y servicios
financieros

- 1.1. Las entidades financieras y la actividad inmobiliaria
- 1.2. La financiación de la compra de la vivienda
 - 1.2.1. Créditos y préstamos
 - 1.2.2. La hipoteca
 - 1.2.3. Los avales bancarios
- 1.3. Las garantías financieras
 - 1.3.1. Función y tipos de garantías
 - 1.3.2. Fianzas
 - 1.3.3. Avales bancarios
- 1.4. El expediente de financiación de una operación bancaria
 - 1.4.1. Documentación exigible
 - 1.4.2. Plazos y Procedimiento de resolución
 - 1.4.3. Alternativas
 - 1.4.4. La preparación de la firma hipotecaria

1.1. Las entidades financieras y la actividad inmobiliaria

En la actualidad, es evidente y prácticamente inevitable convivir con una gran multitud de productos y servicios financieros (préstamos, créditos, hipotecas, depósitos, fondos de inversión...) ofertados por Bancos, Cajas, entidades financieras, intermediarios financieros. No hay duda alguna sobre la complejidad inherente a algunos de estos productos. Es por ello, que nuestra legislación en esta materia trata de establecer una serie de garantías para que dichos productos y servicios financieros sean cada vez más transparentes y seguros para aquellos que nos vinculamos con alguno/ s de estos productos y servicios. Sin embargo, si es conveniente que actuemos de una forma ordenada y que tengamos en cuenta para escoger que producto o servicio financiero nos conviene, una serie de cuestiones como:



Banco de España

- Qué tipo de producto nos conviene, en función de nuestro objetivo.
- Entidades ofertantes del producto.
- Estudio de todas las condiciones del producto o servicio que pretendemos contratar.
- Análisis de ventajas y desventajas de tipo fiscal que conlleva la contratación de dicho producto o servicio.

En esta unidad didáctica nosotros vamos a centrar nuestra atención en aquellos que afectan al ámbito de la gestión comercial inmobiliaria.

Así en el ámbito que es objeto de estudio, es claro que van a ser sobre todo operaciones que llevemos a cabo, aquellas que tengan que ver con la obtención de crédito, y por lo tanto, en el momento de contratación de productos crediticios es importante realizar una valoración meditada sobre una serie de aspectos, como son:

- ¿Qué tipo de contrato me conviene para el objetivo que se pretende conseguir? Así:
 - Crédito
 - Préstamo hipotecario
 - Leasing
 - ...

Así, en el supuesto de que nuestra necesidad lo sea de una cuantía económica determinada, hemos de tener en cuenta el principal y todos los gastos asociados y prever que las distintas entidades suelen limitar la financiación que conceden. Fijémonos por ejemplo, en que cuando pretendemos conseguir financiación para la adquisición de una vivienda dichas entidades suelen conceder hasta un máximo del 80% del valor de tasación.

Deberíamos también tener en cuenta qué cuantía del total de nuestros ingresos podemos derivar al pago del contrato escogido.

- ¿Qué tipo de garantías me va a pedir la entidad financiera para asegurar o afianzar dicho contrato? Así:
 - Hipoteca.
 - Fianza.
 - Aval.

- ¿Qué costes va a implicar la totalidad de la tramitación? Así:
 - Comisiones: comisión de apertura, de modificación de las condiciones, de amortización parcial anticipada...
 - Tipos de interés que pueden ser fijos o variables. Si fueran variables, en la práctica se usan distintos tipos de interés de referencia, así: el Euribor, Tipo de referencia de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las Entidades de Crédito en España" (IRPH Conjunto de Entidades)...
 - 3.- Tasaciones
 - 4.-Gastos de notaría
 - 5.- Gastos de registro
 - 6.-Impuestos...

-¿Qué plazos se me van a aplicar?

- Duración del trámite de concesión del contrato escogido.
 - Períodos de pago.
- Efectos fiscales de la contratación del producto o servicio escogido.

Pueden existir deducciones que nos interesen a nivel fiscal. Ej. Deducción a efectos del impuesto de la renta de las personas físicas (I.R.P.F) de adquisición o rehabilitación de vivienda Habitual, que se podrá aplicar siempre y cuando la adquisición, construcción o las cantidades satisfechas por obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, o para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de personas con discapacidad se hubiesen iniciado antes del 1 de enero de 2013, regulada en los artículos 68 y 78 de la Ley del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas.

Para entender la situación actual de las entidades financieras en relación con la actividad inmobiliaria, es necesario explicar de forma breve lo que ha ocurrido en España en los últimos años.

Así desde el año 1998, se genera la denominada "*burbuja inmobiliaria*, sin embargo a partir del año 2007-2008 se inicia su declive. Esta burbuja se produce por la confluencia de una serie de factores:

- Fuerte demanda en el sector inmobiliario

El resultado es un aumento en el precio. El aumento de la demanda, se produjo esencialmente por dos motivos: un aumento de la población (fuerte entrada de población extranjera, que una vez establecidas sus circunstancias familiares, laborales y por tanto económicas, pasan de alquilar inmuebles a comprarlos) y la visión de la adquisición de la vivienda como una inversión.

- La facilidad para acceder al mercado inmobiliario

Derivado de bajadas en los tipos de interés, las distintas ofertas bancarias, mayores posibilidades de empleo...

- La normativa

Por ejemplo, la ley del Impuesto de la renta de las personas físicas que promovía la compra de vivienda a través de deducciones en la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, construcción o ampliación de la vivienda habitual... con unos porcentajes de deducción muy interesantes. En la actualidad, las condiciones de estas deducciones persisten para determinados supuestos pero con características distintas y obviamente más desventajosas.

Queda bastante claro que durante el boom inmobiliario, las entidades financieras facilitaban la financiación tanto a particulares como a promotores inmobiliarios. Hasta tal punto, que promotoras con escasos recursos propios pudieran acceder al mercado inmobiliario. En definitiva, la financiación resultaba muy ventajosa porque eran francamente barata.

Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria esta situación cambia de forma radical y nos encontramos con una restricción de acceso al crédito, tipos de interés más altos, disminución de la demanda (derivado de factores como el paro).



Obviamente el citado estallido implicó un fuerte desplome en la venta de inmuebles, lo que obviamente generó incumplimiento masivo de obligaciones de pago tanto respecto de los promotores inmobiliarios como de los particulares que estaban pagando por una determinada financiación recibida para la realización de la promoción de viviendas o la compra de su inmueble respectivamente, todo ello derivó en la actual restricción del crédito que es una de las principales causas para la restringida concesión de hipotecas, o el limitado acceso al crédito para la promoción de viviendas.

Es clave la importancia de las entidades financieras con respecto al sector inmobiliario, y ello porque:

- Son las que conceden el crédito.
- Porque han adquirido un gran volumen de activos inmobiliarios.

El gobierno ha tratado de normalizar la situación para solventar la situación de acceso limitado al crédito y para que las entidades disminuyan los activos inmobiliarios que ahora mismo tienen. Así, surgen una serie de regulaciones que pretenden ayudar a la normalización, son por ejemplo:

- **Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero.** Es especialmente significativo lo que se establece en su exposición de motivos:

“Cuatro años después del inicio de la crisis financiera internacional, los problemas de confianza en el sector financiero y de restricción de crédito persisten. A pesar de las distintas medidas que se han llevado a cabo tanto por parte de los Estados a nivel individual como de forma coordinada en el ámbito internacional, los continuados problemas de liquidez y financiación junto con el fuerte deterioro de los activos de las entidades de crédito han incrementado las dificultades de acceso a la financiación con severos efectos sobre la economía real.

En este contexto, la duración, intensidad y extensión de la crisis han puesto de manifiesto los problemas fundamentales que acusa el sector bancario español y que le impiden cumplir hoy su papel esencial de canalización del crédito hacia la economía real, en apoyo de la actividad empresarial, el empleo y el consumo.

El principal lastre del sector bancario español es la magnitud de su exposición a los activos relacionados con el sector inmobiliario, activos que han sufrido un fuerte deterioro debido a la reciente evolución de la economía.

En efecto, las dudas respecto a la valoración de tales activos y el aumento notable de los préstamos calificados como dudosos generan unos efectos perversos tanto sobre el propio sector financiero, dificultando el acceso de las entidades españolas a la financiación mayorista, como sobre el sector real al agravar la restricción del crédito...”

Si deseas ampliar información, puedes consultar en Internet el Real decreto-Ley 2/2012 de saneamiento del sector financiero.

- **Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.** Es especialmente significativo, en la exposición de motivos lo siguiente: “Finalmente, se prevé la posibilidad de constituir una sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria, que se encargue de la gestión de aquellos activos problemáticos que deban serle transferidos por las entidades de crédito.” Se refiere a la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A (S.G.A.R.B), su finalidad según el art. 35.1 de la norma indicada es:” En los términos previstos en este real decreto-ley, el FROB podrá, con carácter de acto administrativo, obligar a una entidad de crédito a transmitir a una sociedad de gestión de activos determinadas categorías de activos especialmente dañados o cuya permanencia en el balance de la entidad se considere perjudicial para su viabilidad, a fin de dar de baja del balance dichos activos y permitir la gestión independiente de su realización.” En definitiva lo que se pretende es la liquidación de estos activos.

Si deseas ampliar información, puedes consultar en Internet el Real decreto-Ley 24/2012, de 31 de agosto, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

En la actualidad, todavía existe dificultad para el acceso al crédito, de hecho la concesión de hipotecas sigue siendo baja, así los datos a este respecto del Instituto Nacional de Estadística (I.N.E), lo avalan.



Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, nos encontramos con una restricción en el crédito, tipos de interés más altos y disminución de la demanda. Para tratar de normalizar todos estos aspectos el gobierno ha legislado para proveer de una serie de medidas, que mejoren dicha situación

1.2. La financiación de la compra de la vivienda

En España existen distintas formas de financiar la compra de una vivienda, a lo largo de esta unidad didáctica nos vamos a centrar en dos de los instrumentos más utilizados para llevar a cabo dicha financiación: Préstamos y créditos hipotecarios.

Dichos productos, se contratan a través de distintas entidades que están supervisadas y vigiladas por el Banco de España. Sin embargo, también se pueden contratar dichos productos a través de otro tipo de prestamistas, que no estarían sujetos a la vigilancia y supervisión del Banco de España.

Otra posibilidad en la contratación de este tipo de productos, es que exista algún tipo de intermediario cuya función será la de mediar en la celebración de los contratos mencionados entre el prestamista y el prestatario, encargándose de preparar documentación...

En todo caso, es necesario saber que existe abundante normativa que pretende protegernos en la contratación con las entidades financieras de este tipo de productos, así:

- Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.
- Ley 2/2009, de 31 de marzo, que regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.
- Real Decreto 106/2011, de 28 de enero de desarrollo de la anterior.

Si deseas ampliar información, puedes consultar en Internet:

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.

Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Ley 2/2009, de 31 de marzo, que regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

- **Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.** Esta orden se orienta a la consecución de los siguientes objetivos, según establece su propia exposición de motivos:
 - La recogida en un único texto de la normativa básica de transparencia para facilitar el acceso al ciudadano.
 - Actualizar el conjunto de las previsiones relativas a la protección del cliente bancario (información relativa a tipos de interés y comisiones, comunicaciones con el cliente, información (pre)contractual, servicios financieros vinculados, etc.
 - Introducción de obligaciones para que el sector financiero español, en beneficio de los clientes y de la estabilidad del mercado, mejore en cuanto en la concesión de operaciones préstamo. Diseñándose a tal fin un “sistema basado en la evaluación de la solvencia, que tiene como objetivo la valoración del riesgo de impago a efectos de la posible concesión de un préstamo y cuyo desarrollo no debiera, en ningún caso, suponer una barrera de acceso al crédito a la población, sino un estímulo legal al comportamiento más sano y prudente de entidades y clientes”.
- **Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.** En el preámbulo de esta norma se establece de forma clara el objetivo de la misma, que no es otro que aliviar con una serie de medidas la situación de los deudores hipotecarios, es decir de aquellas personas

que ante la crisis que estamos viviendo tiene dificultades para pagar el préstamo hipotecario que contrataron para la adquisición de su vivienda. Y para ello se establecen 4 grandes bloques de medidas:

- “La suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión”
- “Mejoras en el mercado hipotecario, a través de la modificación de distintos textos legales (Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946; la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario;...). Tomándose medidas como: “para las hipotecas constituidas sobre vivienda habitual, se limitarán los intereses de demora que pueden exigir las entidades de crédito a tres veces el interés legal del dinero. Además, se prohíbe expresamente la capitalización de estos intereses...”
- “Modificaciones a la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de garantizar que la ejecución hipotecaria se realiza de manera que los derechos e intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada y, en su conjunto, se agilice y flexibilice el procedimiento de ejecución. En particular, como medida de gran relevancia, se establece la posibilidad de que si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior se podrá condonar parte del pago de la deuda remanente, siempre que se cumpla con ciertas obligaciones de pago...”
- Modificación del “Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos..”
- Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.

Esta circular viene a establecer medios para poder hacer efectivo el principio de transparencia en la contratación de productos financieros por parte de los consumidores (avales, garantías, depósitos, créditos...), a través de la información y documentación que se ha de facilitar por las entidades dependiendo del tipo de producto.

En esta circular aparece también en la norma duodécima reflejado un concepto al que vamos a hacer referencia en numerosas ocasiones, el denominado “préstamo responsable”. Este concepto aparece derivado de los antecedentes que tenemos en nuestro país relativos a la facilidad para acceder a financiación. De hecho esta particular situación genera un sobreendeudamiento tanto de familias como de empresas. El legislador ante la falta

de legislación concreta de cómo se debía evaluar la solvencia del cliente decide establecer una serie de premisas que mejoren este aspecto para que la concesión del préstamo se realice de forma más responsable. Sobre este aspecto hablaremos más en extenso en posteriores puntos.

- **Ley 2/2009, de 31 de marzo, que regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.** Tiene especial relevancia esta normativa puesto que regula un ámbito que ciertamente estaba desprotegido legislativamente. Uno de los aspectos que se pretende regular con esta normativa son los contratos de préstamo y crédito hipotecarios concedidos empresas no consideradas entidades de crédito, y la finalidad es proteger a consumidores y usuarios.
- **Real Decreto 106/2011, de 28 de enero de desarrollo de la anterior,** de 28 de enero, por el que se crea y regula el Registro estatal de empresas previsto en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, y se fija el importe mínimo del seguro de responsabilidad o aval bancario para el ejercicio de estas actividades.

Esta normativa pretende proteger a los consumidores y usuarios. Con este propósito se pretende:

- **Crear un Registro estatal de empresas** en el que deberán inscribirse "las empresas domiciliadas en el extranjero que desarrollen en territorio español las actividades reguladas por la Ley 2/2009, de 31 de marzo. Asimismo, deberán inscribirse provisionalmente las empresas domiciliadas en España, cuando la comunidad autónoma en que radique su domicilio no haya constituido el correspondiente registro autonómico."
- Se establece la obligación para las empresas que desarrollen en territorio español las actividades reguladas por la Ley 2/2009, de 31 de marzo, estén domiciliadas en España o en el extranjero de contratar un seguro de responsabilidad civil o un aval bancario en las condiciones establecidas en el art. 2.1 de este RD.



Sabías que

Ante el recrudecimiento del accesos al crédito en general y por tanto la limitación en las hipotecas concedidas, la financiación pasa a ser uno de los elementos determinantes para la compra de la misma.