

10. Despeses del préstec hipotecari



Aquest apartat fa un repàs sobre les despeses que comporta l'adquisició d'un préstec hipotecari.

10.1. La Taxació



La taxació és la valoració de l'habitatge ofert en garantia per un professional independent, que ha de complir uns determinats requisits marcats per la llei. Generalment serà un arquitecte o arquitecte tècnic, i pertanyerà a una societat de taxació de béns, que estan inscrites en el Ministeri de l'Habitatge.

L'import resultant de la taxació és el que prendrà l'entitat bancària per a calcular l'import màxim de préstec hipotecari al que podem optar, encara que algunes entitats prenen com referència el valor de la compravenda, en el cas que aquest sigui menor que el de taxació.

10.2. Comissions



La concessió del préstec per part de l'entitat sol dur parell el cobrament d'una comissió que, sota el nom genèric de comissió d'obertura, engloba les despeses d'estudi i tramitació del préstec. L'import acostuma a oscil•lar entre l'u i el dos per cent de la quantitat que es presta.

10.3. La comissió per amortització anticipada



Aquesta comissió només s'aplica si efectivament es produeix. Fa referència als pagaments extres que el client decideix destinar a minorar el préstec, ja sigui reduint la quota a pagar mensualment o el termini de l'operació.

De vegades, la tarifa varia si el que s'amortitza és tot el préstec - cancel•lació total- o només una part -amortització parcial-. Per a les entitats, aquesta comissió és com un segur que cobreix el risc que assumeixen pel fet que l'operació pugui ser cancel•lada a voluntat del client.

El de les comissions màximes de cancel•lació anticipada de préstec es reduirà a la meitat si son a tipus d'interés variable, passant de l'1% actual al 0.5%. Si la cancel•lació del préstec es produeix durant els primers 5 anys, la penalització serà tant sols del 0.25%.

10.4. Assegurança d'amortització



En el supòsit de defunció o invalidesa absoluta (normalment no cobreixen la invalidesa parcial) de qui paga l'hipoteca, la companyia d'assegurances es farà càrrec de la quantitat deguda a l'entitat financera.

Es pot contractar per a una sola persona o per a totes les persones que intervinguin en el préstec, encara que, evidentment, per a quantes més persones es contracti més car resultarà.

Encara que l'entitat financera no ens pot obligar a la contractació d'aquest tipus d'assegurances, resulta recomanable la seva contractació doncs no solen ser especialment cars.

10.5. La gestoria



Les despeses de gestoria són les derivades de la tramitació de les escriptures, tant de compravenda, com d'hipoteca, cancel·lació, subrogació, etc., tramitació que inclou tant la presentació i retirada del Registre de la Propietat, com de la preparació de la liquidació de l'Impost Sobre Transmissions Patrimonials en cas de compravenda o el d'Actes Jurídics Documentats en cas d'hipoteca.

Aquesta gestió la solia efectuar el mateix Notari, per això en les taules de despeses està inclòs com a gestió (sense especificar si corresponen a gestoria o a notari), encara que cada vegada més les entitats financeres confien aquests serveis a gestories externes, el principal avantatge de les quals és que tenen un segur de responsabilitat civil que cobreix els possibles errors que tinguin en el maneig de les escriptures.

També s'encarrega la gestoria de la tramitació del canvi de nom de l'Impost Sobre Béns Immobles quan existeix compravenda.

10.6. El registre de la propietat



Organisme públic, depenent del Ministeri de Justícia, que s'encarrega de dur un registre de totes les propietat immobiliàries del país i els béns i drets inherents a les mateixes, tant rústiques com urbanes.

En les seves dependències i ordenats en llibres, consten totes les finques del país així com la titularitat o pertinença de les mateixes.

Per tant, s'inscriuran en el Registre les escriptures de compra i venda, particions d'herència (impliquen propietat), les hipoteques (dret d'hipoteca), els drets de servitud, l'usdefruit, la propietat, etc.

El Registre de la Propietat és l'organisme al que primer hauríem d'acudir per a saber si l'habitatge que volem comprar té alguna càrrega, i el document més senzill que expedeixen per a aquesta informació és la Nota Simple.

Si volem informació més precisa hauríem de sol·licitar una Certificació al Registrador de la Propietat, encara que generalment no és necessari. Els honoraris del Registrador, igual que els del Notari, són coneguts com aranzels.

Resulta important assenyalar que serà l'entitat financera qui efectui aquests tràmits per nosaltres al contractar una hipoteca.

10.7. La Notaria

Una hipoteca es formalitza mitjançant escriptura pública, la qual s'efectua davant Notari. Els notaris tenen marcats per llei els seus honoraris, als quals es denomina com aranzels aprovats oficialment per Real Decret.

Aquesta escriptura pública d'hipoteca, perquè tingui tota la seva eficàcia, ha de ser presentada i inscrita en el Registre de la Propietat on estigui inscrit el bé a hipotecar. Els honoraris del Registre de la Propietat també estan marcats per llei.

Les despeses de notari i registre afecten dues vegades al préstec hipotecari: a la formalització per a la constitució de la hipoteca i a la seva cancel·lació, doncs la carta de pagament del banc també s'efectua mitjançant escriptura pública que ha de ser inscrita en Registre perquè desaparegui del mateix la hipoteca que pesa sobre el nostre bé.

També es reporten unes petites despeses per l'obtenció de "Notes simples del Registre de la Propietat", que són sol·licitades per l'entitat bancària o pel comprador per a veure si el bé ofert en garantia està lliure de càrregues.

10.8. Segur multirisc llar.



Aquest segur pretén cobrir les pèrdues derivades en cas de sinistres greus (incendis, terratrèmols, inundacions, etc.).

En cas de pèrdua total del bé assegurat, la companyia d'assegurances es farà càrrec del deute contret amb l'entitat financera i la diferència respecte al valor de l'habitatge ens la reemborsarà a nosaltres, propietaris de l'habitatge.

En el cas de petits sinistres en la llar (depenent de les cobertures del segur) ens reemborsaran l'import de les reparacions o bé la mateixa companyia d'assegurances ens enviarà un professional per a efectuar les reparacions.