



A

Acto administrativo: Acto dictado por un órgano de la administración en el ejercicio de una potestad administrativa por el que se crea, modifica o extingue una situación jurídica individualizada.

Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API): Profesional titulado que actúa como intermediario en una transacción inmobiliaria y que normalmente cobra como contraprestación, un porcentaje sobre el precio de la misma (comisión).

Amortización: Pago regular y continuo que se realiza para devolver el préstamo hipotecario durante un periodo determinado.

Amortización anticipada: Capital de un préstamo que se devuelve antes de las fechas pactadas inicialmente. Puede ser total o parcial. Normalmente, se suele cobrar un porcentaje sobre la cantidad amortizada anticipadamente para compensar el quebranto financiero que supone la alteración del calendario de amortización pactado. En el caso de los préstamos a tipo variable éste porcentaje puede ser como máximo del 1%.

Arbitrio municipal de plusvalía: Antigua denominación del Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos.

Arras: Cantidad de dinero que supone una parte del precio total de la vivienda y que se confía al vendedor como garantía de que el comprador cerrará la operación en un plazo determinado. Si después de este plazo el comprador desiste, pierde la suma entregada. En cambio, si el vendedor no respeta el plazo pactado y vende la vivienda a otra persona, tendrá que devolver el doble de esta cantidad a la persona que remitió las arras. Si la operación se cierra, las arras son consideradas como un pago a cuenta

Arrendatario: Persona obligada al pago de una renta por el derecho a uso de una vivienda, que no es de su propiedad.

Auto de adjudicación: Los procesos de ejecución o vías de apremio en los que se subastan bienes muebles o inmuebles para hacer pago con el importe que se obtenga de la venta de los mismos al acreedor, concluyen con una resolución denominada "auto de adjudicación", cuyo testimonio sirve de título de propiedad al adjudicatario, sin necesidad de que se otorgue escritura pública de venta o contrato de adquisición por el anterior propietario y el adjudicatario de los bienes.

Avalista: Persona que interviene como garante en un préstamo y que asume las responsabilidades de pago en caso de que el prestatario no haga frente a la deuda o a sus intereses

B

Bienes inmuebles: Los inmuebles son aquellos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión, etc.

Bienes patrimoniales: Bienes de propiedad privada, y aquellos afectos al Estado en los que no incurra la circunstancia de estar destinados al uso público o a algún servicio público o fomento de la riqueza nacional.

Buena fe: La buena fe es un principio general aplicable a la contratación en general y al ejercicio de los derechos por los particulares. El Código Civil impone la obligación del ejercicio de los derechos conforme al principio general de la buena fe.

C

Cancelación anticipada: Se entiende por tal la anticipación de las cantidades pactadas en concepto de amortización de un préstamo. Puede ser total o parcial. Se suele cobrar un porcentaje sobre la cantidad anticipada, para compensar el quebranto financiero que supone la alteración del calendario de amortización pactado. En el caso de los préstamos a tipo de interés variable el porcentaje máximo legal es el 1%.

Cancelación de la hipoteca: Una vez llega el final de la hipoteca y se han pagado todas las cuotas, se debe cancelar la hipoteca mediante una escritura y una inscripción en el Registro de la Propiedad.

Carencia: Periodo en el cual solamente pagamos intereses.

Cancelación registral: Eliminación en el Registro de la Propiedad de la Inscripción de la carga que figura sobre una finca. Puede ocurrir que un préstamo hipotecario esté totalmente pagado, pero que sin embargo, la hipoteca figure aún en el Registro. Para que desaparezca esa hipoteca tiene que firmarse una escritura de cancelación que debe liquidar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentos y con posterioridad ser inscrita en el Registro, anulando la carga a la que hace referencia.

Calificación Registral: Calificación que lleva a cabo el Registrador de la Propiedad antes de inscribir un documento en los libros del registro. Constata la legalidad del título o documento presentado, corrección del proceso de realización del mismo y capacidad de los otorgantes.

Capital: Importe nominal del préstamo hipotecario. Total de la deuda pendiente, sin incluir los intereses.

Carencia: Periodo dentro de la vida de un préstamo durante el cual sólo se pagan intereses y no se amortiza capital.

Cargas: Limitaciones al dominio de una finca. Constan en documento público y se inscriben en el Registro de Propiedad. Son algunos ejemplos: las hipotecas, usufructos, condiciones resolutorias, etc. No todas suponen derechos económicos y son cancelables con la extinción del derecho que representan.

Cargas Registrales: Son aquellas que afectan al inmueble y que además se reflejan en el registro de la propiedad.

Cédula: Documento en el que se certifica que las obras ejecutadas se ajustan al proyecto y, en todo caso, a la legislación vigente, y por el que se califican las viviendas de protección oficial.

Certificado registral: Documento legitimado y expedido por el Registro de la Propiedad, en el que se declara la situación de cargas respecto a una finca.

Comisión por amortización anticipada: Sólo se aplica si se produce. Esta comisión hace referencia a los pagos extras que el cliente decide destinar a disminuir el préstamo ya sea reduciendo la cantidad a pagar mensualmente o el plazo de la operación. A veces la tarifa varía si se amortiza todo el préstamo- cancelación total- o sólo una parte- cancelación parcial-. Para las entidades, esta comisión es como un seguro que cubre el riesgo que asumen por el hecho de que la operación pueda ser cancelada a voluntad por el cliente.

Comisión de apertura: Importe que se paga al formalizar un préstamo, en contraprestación a los gastos administrativos, informáticos y de gestión que conlleva su apertura. Se paga por una sola vez y suele ser un porcentaje sobre el capital prestado.

Cuota: Cada uno de los pagos periódicos que se realizan para la devolución de un préstamo y que comprende parte de capital y parte de intereses

D

Derecho Real: Son derechos que atribuyen a su titular una facultad sobre los bienes o intereses patrimoniales frente a otras personas. Se establecen como limitaciones a la propiedad o dominio de una cosa, y por tanto, el valor económico de ésta.

Diferencial: Porcentaje que se suma al valor del índice de referencia, en el momento de la revisión del tipo de interés, en los préstamos contratados a tipo variable o mixto.

División horizontal: Acto documentado en título público, mediante el cual se divide un inmueble en varias y distintas fincas registrales independientes, con asignación a cada una de ellas de un coeficiente de copropiedad o participación en el total del inmueble. Se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Documento privado: Respecto a un acto jurídico, mercantil, administrativo, etc. Es aquel que recoge la voluntad de quien lo otorga. Por ejemplo, si es una compraventa, recoge la voluntad de las partes en transmitir la propiedad de una finca.

Documento público: Lo mismo que el anterior, pero autorizado por un Notario, lo que le faculta para ser inscrito en el Registro de la Propiedad. Se conoce comúnmente como escritura, y algunas de las más frecuentes son: hipoteca, compraventa, obra nueva, división horizontal, etc

E

Enajenar: Transmisión a otro sujeto del derecho que se ostenta. Asociado al contrato de compraventa.

Escritura pública: Documento público firmado y autorizado por un Notario que da fe de su contenido y que lo faculta para ser inscrito en el Registro.

Euribor: Índice de referencia oficial. Se define como la media simple de los tipos de interés diarios, aplicados para las operaciones cruzadas al plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios de la zona de la Unión Monetaria, entre las 64 entidades financieras con mayor nivel de negocio.

Exceso de cabida: Se produce cuando hay una descoordinación entre la superficie publicada por el registro de la propiedad como superficie de una finca y lo que existe en realidad. Estos descuadres entre lo publicado y lo existente obedecen a las variaciones que se producen en los terrenos y al hecho de que la superficie inscrita en el registro fue tomada años atrás y arrastrada de inscripción a inscripción. Los medios técnicos de medición y los sistemas métricos empleados antaño no dan la fiabilidad de los actuales con lo que se producen este tipo de incidencias en el registro (excesos de cabida).

F

Fedatario Público: Persona facultada para dar fe pública, dotando de certeza y exactitud contratos, actos y negocios jurídicos.

Financiación: Cantidad de dinero que presta un banco o caja de ahorros para comprar un inmueble.

Finca: Vivienda. Término utilizado en el Registro de la Propiedad.

Folleto informativo: La O.M. de 5/5/94 sobre la transparencia de los préstamos hipotecarios y la Circular 5/94 del Banco de España que la desarrolla, establece que las Entidades de Crédito tendrán a disposición de sus clientes folletos informativos que incluyan con carácter orientativo las características financieras y de otra índole de los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda.

G

Gastos de gestión: Son los producidos por la tramitación y gestión en Notaría, Registro de la Propiedad y Administración de Hacienda. Son efectuados por los profesionales de la entidad de que concede la hipoteca.

Gravamen oculto: Cargas que presenta la finca o cosa vendida y que, ocultadas por el vendedor, existen en la cosa vendida al momento de la venta. Los gravámenes ocultos son cargas no conocidas de la finca y no manifestadas por el vendedor al vender la misma.

H

Hipoteca: Derecho real que se constituye en garantía del cumplimiento de unas obligaciones contraídas con un tercero (préstamos, letras). Junto al pago del principal, garantiza el cobro de los intereses ordinarios, moratorios, costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial en caso de incumplimiento en el pago.

Aunque no exclusivamente, las hipotecas más habituales recaen sobre bienes inmuebles. Se formalizan en documento público y sus derechos se constituyen con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

-Interés variable: El porcentaje subirá o bajará dependiendo de las fluctuaciones del mercado. Las medidas correctoras o el índice de revisión de intereses se fijará en el contrato y a su vez se reflejará en escritura pública.

-Interés fijo: Se pacta un porcentaje que siempre será el mismo independientemente de las fluctuaciones mercantiles.

Hipotecas legales: Son aquellas establecidas de forma directa por la ley, y que sólo crean un derecho a exigir la misma a favor de determinadas personas.

I

Interés de demora: Porcentaje adicional que se cobra sobre las cuotas impagadas de un préstamo y proporcionalmente a los días de retraso en el pago.

Índice de referencia: Determinados valores del mercado financiero que se utilizan para las revisiones del tipo de interés de los préstamos a tipo variable.

La Circular 5/94 del Banco de España establece los índices oficiales de referencia recomendados por dicha Institución.

Impuesto sobre actos jurídicos documentados: Es aquel que grava los actos formalizados en documentos públicos. En el caso de las hipotecas, su base para el cálculo es la del total de responsabilidad hipotecaria y no exclusivamente por el principal del préstamo, salvo las excepciones contempladas en la ley sobre subrogación y modificación de hipotecas.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles: Tasa municipal que grava la propiedad de una finca. Se cobra anualmente y en función al valor catastral asignado a la finca. Es un impuesto de tipo municipal

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos: Es un impuesto municipal que grava el aumento de valor de los terrenos. Por Ley es el vendedor el sujeto pasivo del impuesto, salvo pacto en contrario, que entonces deberá quedar reflejado en la escritura pública de compraventa. La cantidad depende de los años transcurridos desde la última liquidación, el municipio, e incluso la zona donde se halle situada la vivienda dentro del municipio.

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales: Es aquel que grava, entre otras cosas, la compraventa de inmuebles. El tipo actual es del 6% en la mayoría del territorio español, aunque hay excepciones

Interdictales: Procedimientos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la protección del derecho de posesión. Estos procedimientos interdictales, sumarios y rápidos, son los siguientes: interdicto de retener y recobrar, interdicto de obra nueva y obra ruinosas, interdicto de adquirir, etc.

Interés de demora: Porcentaje adicional que se cobra sobre las cuotas impagadas de un préstamo y proporcionalmente a los días de retraso en el pago.

L

Libre de cargas: Se dice de la finca sobre la que no pesa ninguna limitación a su dominio. Es decir, sobre la que no existen hipotecas, censos, cláusulas resolutorias, usufructos, etc. u otras limitaciones.

M

Mancomunidad: Régimen jurídico de las obligaciones que afecta a deudores y acreedores cuando en una u otra posición jurídica existe una multiplicidad de personas. Este régimen implica el que únicamente podrá reclamarse a cada deudor la parte proporcional del crédito que le afecte y no la totalidad del mismo (a diferencia del régimen de solidaridad).

Margen o diferencial: No es más que la cantidad que las entidades suman al índice de referencia que se ha tomado como base para actualizar las tasas de interés en los préstamos hipotecarios con interés variable. (Por ejemplo MIBOR + 0.5).

MIBOR: Es el promedio del precio o tipo de interés al que los Bancos y Cajas se prestan el dinero en el mercado monetario.

N

Nota Registral: Certificado oficial emitido por el titular del Registro de la propiedad sobre las circunstancias concretas de esa vivienda.

Notaría: El notario certifica la operación y podrá ser elegido libremente por el solicitante entre los que operan en la plaza de la finca hipotecada o del domicilio del solicitante. Se consideran como gastos de notaría:

1. -Los que se producen por el otorgamiento de la escritura del préstamo hipotecario. Estos aranceles tienen como base imponible lo que se denomina "responsabilidad hipotecaria" aplicándose un porcentaje de la tarifa establecido legalmente sobre esta base.
2. -Importe de los folios utilizados y de las copias expedidas, el cual está asimismo establecido de forma legal.

Novación: Cambio en el plazo o en el tipo de interés pactado o ambos.

Nudo Propietario: Cuando en el derecho real de usufructo se disocia el uso y la propiedad de la cosa, al usufructuario se le concede el uso y disfrute de la misma (el derecho a aprovecharse, gestionar y explotar económicamente la misma), y al propietario de la cosa, el simple título de tal y, como tal, se le denomina nudo propietario. Se excluye al propietario de todo derecho de aprovechamiento de la cosa.

O

Obra nueva: Documento público donde se declara la existencia de una edificación o la construcción de una nueva. Su inscripción en el Registro de la Propiedad supone la creación de una finca registral por desaparición de la finca registral de procedencia.

Oferta vinculante: Existen dos conceptos distintos:

1. En el caso de subrogación de un préstamo hipotecario entre entidades financieras la oferta vinculante es el documento que la entidad que quiere subrogarse en el préstamo, envía a la entidad acreedora primera, con las nuevas condiciones de tipo de interés que va a aplicar al cliente en caso de que éste finalmente se cambie de entidad.

2. En las nuevas hipotecas la "Oferta Vinculante" es un documento que las entidades de crédito tienen obligación de entregar al cliente, y que debe contener todas las condiciones financieras del préstamo, la validez de esta oferta no puede ser inferior a diez días hábiles a partir de su fecha de entrega. La O.M. del 5/5/94 sobre transparencia de los préstamos hipotecarios y la Circular 5/94 del Banco de España que la desarrolla, establece con carácter general que las entidades de crédito una vez estudiado y aprobado un préstamo hipotecario, garantizado por una vivienda por importe igual o inferior a 150.253,03 euros, y cuyo titular sea una persona física, tienen la obligación de entregar una "Oferta Vinculante".

P

Periodicidad: Es la frecuencia con la que pagará las deudas. Es recomendable que coincida con la periodicidad de los ingresos.

Periodo de carencia: Periodo intermedio entre la calificación definitiva y el otorgamiento de la escritura pública de compraventa o adjudicación. Periodo por el que se difiere o dilata el plazo de amortización.

Periodo de Amortización: Plazo de tiempo en que se deben devolver el capital y los intereses.

Periodo de revisión de intereses: En los préstamos de tipo de interés variable, es el periodo en que se modifica el tipo de interés.

Préstamo con techo: Préstamo hipotecario a tipo variable, en el que se han pactado unos límites máximos y/o mínimos para el tipo de interés que se puede aplicar en la revisión.

Préstamo hipotecario: Cantidad de dinero concedida, generalmente por una entidad financiera, a una persona física o jurídica, con la garantía adicional de un bien inmueble. La finalidad del préstamo puede ser muy variada, pero los más habituales se destinan a financiar la compra de un inmueble.

Aunque todo préstamo se garantiza con la garantía personal de los peticionarios, en los préstamos para vivienda se incorpora la garantía hipotecaria, para poder devolver el dinero en plazos más largos.

Prestatario: Persona titular de un préstamo, que asume todas las obligaciones y adquiere todos los derechos del contrato que firma con la entidad financiera prestamista.

Principal: Cantidad prestada por la entidad bancaria, sin contar los intereses.

Plusvalía Municipal: Antigua denominación del Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos

R

Registro de la Propiedad: Oficina pública que tiene por función llevar los libros oficiales en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de la demarcación correspondiente a dicho Registro.

Estas circunstancias son las relativas a la propiedad: cargas, transmisiones, notas marginales, etc. Seguro de amortización de préstamos.

Póliza que garantiza en caso de fallecimiento o invalidez del prestatario el importe del préstamo, de tal forma que el capital asegurado sirve para cancelar el préstamo, eximiendo de responsabilidad al resto de prestatarios o a los herederos del mismo y liberando la garantía de la finca en los casos de préstamo hipotecario.

Retracto: Derecho de adquisición preferente que determinadas personas pueden ejercitar dentro de un plazo señalado por la ley para adquirir una cosa, una vez que ésta ha sido transmitida a otra persona.

S

Seguro hipotecario: Protege al prestamista en el caso de incumplimiento por parte del prestatario.

Seguro Multirriesgo Hogar: Póliza que cubre los posibles desperfectos que pueda sufrir una vivienda por distintas causas. En el caso de tener un préstamo con garantía hipotecaria de la vivienda, ésta debe estar cubierta por un seguro contra incendios por el valor de la construcción de la misma, según establece la Ley Hipotecaria.

Subrogación: Existen dos conceptos distintos

1. Acción por la que el comprador de una finca asume los derechos y obligaciones de otra persona por razón de un préstamo anteriormente concedido con garantía de dicha finca. Es una acción muy habitual cuando se compra una vivienda nueva directamente al promotor de la misma, el cual ha obtenido un préstamo hipotecario para financiar su construcción.

2. También se conoce por subrogación el hecho jurídico de sustitución del acreedor hipotecario, es decir, el caso en que el prestatario cambia su préstamo a otra entidad financiera que le mejora sus condiciones de tipo de interés.

Subvención: Cantidades abonadas a fondo perdido por la Administración Pública a los compradores de viviendas de Protección Oficial, como parte del pago de las mismas

Superficie útil: Suma de las diferentes superficies de la vivienda sin tener en cuenta el grosor de las paredes. Tampoco se cuentan balcones o galerías.

T

T.A.E. (Tasa Anual Equivalente): Procedimiento matemático mediante el cual se transforman las condiciones financieras aplicadas a un préstamo a su equivalente anual, cualquiera que sea su forma de liquidación. Es decir, para dos préstamos con tipo de interés y comisiones diferentes, a igual plazo, una vez calculadas sus correspondientes T.A.E., el resultado es comparable, ya que el T.A.E. ha hecho homogéneas ambas condiciones, transformándolas a un común equivalente anual.

Tasación: Valor de un inmueble certificado por sociedades constituidas al efecto. Mediante este certificado no sólo se conoce el valor real del inmueble, sino que además sirve de referencia para obtener la financiación necesaria.

Tipo de interés: Porcentaje que se aplica al capital pendiente de un préstamo para calcular los intereses que deben abonarse.

Tipo sustitutivo de referencia: Índices previstos en la escritura de un préstamo hipotecario a tipo variable o mixto, aplicables sólo en el caso de que el índice de referencia pactado en primer término dejara de ser publicado oficialmente por cualquier circunstancia.

Título de propiedad: Escritura que acredita la propiedad de una finca y en la que se describe la fecha y forma en que se adquirió, así como las características principales de la misma.

V

Valor catastral: Valor establecido por la aplicación de las normas técnicas de valoración específicas, para el cálculo del valor catastral a efectos impositivos. Relacionado con la valoración fiscal.

Verificación: Comprobación que se hace en el Registro de la Propiedad para determinar si una finca está libre de cargas o no.

Vivienda habitual: Edificación que constituya el lugar de residencia de manera continuada durante un plazo de al menos tres años.

V.P.O. (Vivienda de Protección Oficial): Viviendas cuya tipología, dimensiones y precios están reglamentadas por la Administración, como condición para poder acogerse a determinadas ventajas tanto económicas como fiscales por parte de los compradores, los cuales a su vez deben reunir unas condiciones establecidas en cuanto a titularidad de inmuebles, ingresos familiares, etc

CREDIGES

GESTIÓN DE CRÉDITOS