

## TRAMITES PARA LA SOLICITUD DE UN PRÉSTAMO

### GENERALIDADES

La financiación para la persona física y para la persona jurídica es una circunstancia necesaria, especialmente para ejercer una actividad profesional.

Existen diversas formas de financiación, viendo en esta ficha el PRESTAMO y sus características.

Cada forma de tributar tiene sus características determinadas y su tributación, siendo esta última una propiedad a considerar antes de elegir como solicitar el dinero.

En las financiaciones se deberá considerar los siguientes conceptos:

**CAPITAL.** Dinero que se entrega como financiación.

**INTERESES.** Es el dinero adicional que se entrega a la entidad financiera como precio del dinero.

**TIEMPO.** Es el plazo en el que el solicitante se compromete a devolver el dinero.

**AMORTIZACIÓN.** Determina la devolución del dinero recibido como capital.

**CUOTA.** Es la cantidad que se paga, compuesta por una parte de capital y otra de intereses.

Los tipos de interés se pueden calcular empleando diversos sistemas, aunque en España el habitual es el francés. Podemos destacar los siguientes:

**SISTEMA FRANCÉS.** La cuota es constante y comprenderá parte de capital y parte de intereses.

**SISTEMA ALEMÁN.** La cuota estará formada por la amortización del periodo más los intereses del periodo siguiente.

**SISTEMA AMERICANO.** En las cuotas se paga sólo intereses, hasta la última en la que se aplica el total del capital prestado.

**PRÉSTAMO CON AMORTIZACION CONSTANTE.** Las cuotas serán distintas, formadas por el capital que siempre será el mismo, variando los intereses que se cobrarán en función del capital vivo vigente en cada periodo.

### TIPOS DE PRÉSTAMOS

**PRÉSTAMO A TIPO FIJO.** En este caso el tipo de interés no varía durante todo el periodo. Suele ser habitual en los préstamos al consumo.

**PRÉSTAMO A TIPO VARIABLE.** El tipo varía en función de determinados índices a los que se suma un diferencial acordado (EURIBOR, Deuda Pública, etc.).

**PRÉSTAMO CON GARANTÍA PERSONAL.** Suele ser el normal en los préstamos al consumo. Se garantiza el préstamo con los bienes que tenga el deudor.

**PRÉSTAMO CON GARANTÍA REAL.** La garantía será de un bien mediante la constitución de una prenda o hipoteca.

**PRÉSTAMO CON CARENCIA.** Consiste en pagar únicamente intereses en un periodo determinado y posteriormente capital e intereses.

### EL AVALISTA Y SUS OBLIGACIONES

Dependiendo de las circunstancias económicas del solicitante del préstamo, se pueden pedir avales que garanticen el pago, en caso de incumplimiento.

Las obligaciones que asume el avalista son máximas, respondiendo del pago del préstamo con todos sus bienes e ingresos, tanto presentes como futuros.

Si el aval es hipotecario se responderá en primera instancia con el bien hipotecado.

Seguidamente vamos a ver las obligaciones que se asumen:

- Se asume una RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.
- Á de acuerdo con las Cláusulas del contrato.
- Se RENUNCIA a todos los derechos que determina el Código de Comercio.
- Se puede PRORROGAR el préstamo sin necesidad de autorización del avalista.
- EL IMPORTE GARANTIZADO será el que se designe en la póliza incluyendo el capital y los intereses y otros gastos.

## LA FORMALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Los préstamos hipotecarios son habituales en la adquisición de los bienes inmuebles (viviendas, locales, etc.), siendo las características principales:

- Se firmará ante Notario obligatoriamente.
- Se inscribirá en el Registro de la Propiedad donde esté registrado el bien hipotecado.
- El valor de concesión suele ser del 80% para viviendas y del 60% para locales, aunque puede llegar al 100% del valor de tasación.
- Todos los propietarios deberán firmar la escritura del préstamo hipotecario.
- Una vez pagado el total del préstamo se podrá solicitar la cancelación del mismo en el registro de la propiedad.
- Es obligatoria la contratación de un seguro de incendio y aconsejable un seguro de la vivienda en el que se incluya el contenido y el continente.

## CUESTIONES PRÁCTICAS

- Pedir condiciones de financiación en diversas entidades financieras.
- Negociar las condiciones con la entidad, especialmente los intereses y comisiones.
- No pedir préstamos a corto plazo para financiar inversiones a largo plazo.
- Si se ha tenido alguna incidencia de pago, hay que comentarlas aportando el justificante de su solución.
- Verificar en la firma las cláusulas de la póliza, comprobando que coinciden los intereses, comisiones y el plazo.
- Si se puede, pedir un crédito personal en lugar de un préstamo.
- Como norma general los Bancos que disponen de gestión telefónica aplican mejores tipos de interés (Bankinter, Open Bank, etc.).

## DOCUMENTACIÓN NECESARIA

- Firma de declaración de bienes.
- 2 últimas nóminas.
- Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Declaración del Impuesto sobre el Patrimonio.
- Escrituras de propiedad de bienes inmuebles.
- En las sociedades se exigirá el balance y cuenta de pérdidas y ganancias.

## TEMAS DE INTERÉS

- Los préstamos al consumo suelen tener un tipo fijo y son más caros que los hipotecarios.
- A mayor plazo del préstamo se pagará menor cuota y más intereses.
- En determinados casos será aconsejable solicitar préstamos por motivos fiscales (adquisición de la vivienda habitual).
- Los préstamos hipotecarios aplican mayores gastos que los de consumo.
- Los préstamos al consumo tendrán un menor periodo de vigencia que los que se dediquen a inversiones.

## REGISTROS DE IMPAGADOS

Existen diversos registros de morosidad que son revisados de forma automática cuando se solicita un préstamo, siendo los más usuales los siguientes:

- **RAI** (Registro de Aceptaciones Impagadas). Recoge los efectos que no han sido atendidos a su vencimiento y que han sido aceptados.
- **ASNEF** (Asociación Nacional de Entidades de Financiación). Registra los conflictos que se producen en sociedades de Leasing, factoring y otras formas de financiación.

- **BDI.** En este registro se incluyen embargos y otras anotaciones de impagados (Juzgados, Seguridad Social, etc.).
- **CREDITO SCORING.** Es un sistema de concesión de préstamos que se utiliza en los de consumo para conseguir una solución rápida. Se basa en datos estadísticos.
- **CAPITAL VIVO.** Es el capital que queda pendiente de pagar del préstamo en un periodo determinado.
- **RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.** Obligación a responder del préstamo por el importe pendiente y los gastos vinculados.
- **PÓLIZA DE PRÉSTAMO.** Documento firmado por las partes, ante fedatario público, en el que se especifican las condiciones del préstamo.
- **MOROSO.** Personas (física o jurídica) que no atiende un compromiso de pago a su vencimiento.
- **DOCUMENTO EJECUTIVO.** Documento que contiene el poder de ejecutar y embargar al deudor bajo sentencia judicial rápida.
- **SUBROGACIÓN.** Consiste en sustituir al deudor de un préstamo por otra persona, con la autorización de la entidad financiera.
- **TIPO DE INTERÉS.** Es la tasa porcentual anual que se cobra por las entidades financieras como pago por el dinero prestado.
- **T.A.E. (Tasa Anual Equivalente).** Es el tipo de interés que iguala a dos cantidades cobradas o pagadas en distintos periodos, pero con igual vencimiento. Es decir, se supone que las cantidades que se van cobrando en cada periodo se reinvierten al mismo tipo de interés lo que supone un mayor rendimiento que si se cobra todo al final.

#### ENLACES DE INTERÉS

[Bankinter](#)

[Bbva](#)

[Banco de Santander](#)

[Banco de Sabadell](#)

[Instituto de Crédito Oficial](#)

[Comisión Nacional del Mercado de Valores](#)

[Asociación Nacional de Asesores Financieros](#)

[Dirección General de política de la pequeña y mediana empresa](#)

[Confederación Española de Cajas de Ahorro](#)

[Caja Madrid](#)

[Cámara de comercio de Madrid](#)

[Información práctica fiscal y laboral](#)

[Banco de España](#)

[Información práctica sobre ayudas financieras](#)