

GLOSARIO DE TÉRMINOS

¿QUÉ ES UN REGISTRO DE IMPAGADOS?

Es un registro donde figuran datos de personas que han tenido o tienen alguna deuda pendiente, como pueden ser letras de la hipoteca, préstamos personales, facturas de teléfono... A partir de la Ley Orgánica 5/1992, cuando se entra en una lista de morosos, se debe notificar al afectado que ha sido incluido en esta lista en el plazo de 30 días, para que éste pueda ejercer sus derechos de información, rectificación y cancelación.

En caso de error en los datos, deberá hacerlo constar por escrito y enviarlo a la entidad financiera que facilitó sus datos o remitirlo directamente al fichero. Allí, antes de cinco días, comprobarán la información que usted ha enviado y, si es correcta, corregirán o cancelarán los datos que procedan.

¿QUÉ ES EL RAI Y EL ASNEF?

RAI y ASNEF son los registros de impagados más populares y más utilizados por las entidades financieras para consultar la solvencia de los clientes. RAI son siglas de Registro de aceptaciones impagadas y ASNEF se corresponde con Asociación Nacional de Entidades de Financiación.

- **RAI = Registro de Aceptaciones Impagadas**

Depende del Centro de Cooperación Interbancaria, una asociación creada por los bancos, cajas de ahorro y cooperativas de crédito.

En el RAI normalmente aparecen los cheques, pagarés, letras aceptadas y créditos, todos ellos impagados.

Normalmente estos impagos se procesan de forma automática, así que si nos han incluido en el RAI, tenemos que pedir, cuando pagamos, que nos saquen de ahí.

- **ASNEF = Asociación Nacional de Entidades de Financiación**

En el ASNEF aparecen deudas impagadas estén aceptadas o no, además de las entidades financieras lo utilizan grandes compañías de servicios como las compañías de telefonía o luz.

¿CÓMO PUEDO DESAPARECER DE LAS LISTAS DE MOROSOS?

Entrar en un registro de morosos es fácil, pero salir puede ser un proceso largo y complicado, según el fichero en el que esté incluido, su permanencia en él puede ser de seis años (en la ASNEF-EQUIFAX) o de 30 meses (en el RAI), a pesar de que la deuda esté ya saldada.

Aunque la deuda esté saldada las compañías que le incluyeron en los registros de impagados no suelen realizar los trámites para reflejar la nueva situación, tiene que ser usted mismo el que se dirija al registro y probar documentalmente que su deuda ya está pagada.

Aunque el registro tiene derecho a mantenerle en el fichero por un periodo de 6 años (reflejando la nueva situación) no suelen hacerlo y una vez que se solicita que se le borre por haber pagado se hace en un periodo de un mes, con lo que pasado ese mes es como si usted no hubiese estado nunca en el mismo.

Si su inclusión en el registro de morosos ha sido por error, El primer paso es averiguar quién suministró la información al fichero, y pedirle que rectifique la información que mandó al registro de morosos.

¿QUÉ DERECHOS TIENE UNA PERSONA QUE HA SIDO INCLUIDA EN UN REGISTRO DE MOROSOS?

La Ley Orgánica 5/1992, reconoce los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.

DIRECCIONES DE INTERÉS

- **Agencia de Protección de Datos**
C/ Paseo de la Castellana, 41. 28046 Madrid
- **Asnef-Equifax**
Cardenal Marcelo Espínola, 6. 28016 Madrid
- **Centro de Cooperación Interbancaria (RAI)**
Plaza de Colón 2, torre 2, planta 15 – 28046 Madrid
- **Tribunal de Defensa de la Competencia**
Avenida de Pío XII, 17, 28016 Madrid. Tel.: 350 54 00.
- **Dirección General de Defensa de la Competencia**
Pº. De la Castellana, 162, 28046 Madrid. Tel.: 583 51 55.
- **Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios (AUSBANC).**
C/ Marqués de Urquijo, 7 28008 Madrid. Tel.: 541 61 61.

Amortización anticipada

Devolución total o parcial de un crédito antes de la fecha pactada. Habitualmente, se encuentra sometida a comisión, que varía según el tipo de interés del préstamo.

Amortización

Devolución total o parcial de un préstamo, según lo pactado con la entidad financiera. La amortización puede ser mensual, semestral o anual.

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 sus intereses.

Cancelación

Extinción de la hipoteca por liquidación de la deuda pendiente

Capital

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

Cargas

Limitaciones al dominio de una finca. Constan en documento público y se inscriben en el Registro de la Propiedad. Son algunos ejemplos: las hipotecas, usufructos, condiciones resolutorias, etc... Todas suponen derechos económicos y son cancelables con la extinción del derecho que representan.

Cédula de habitabilidad

Documento que debe recoger si la finca elegida es la idónea para el uso que se pretende dar a la vivienda. Debe elaborarse antes de la ocupación de una vivienda de nueva construcción. Es imprescindible para la obtención de una hipoteca.

Certificado registral

Documento expedido por el Registro de la Propiedad en el que se expone la situación de cargas de una finca.

Cirbe

Central de Información de Riesgos del Banco de España, lugar donde recurren las entidades financieras, bajo autorización del cliente, para consultar los niveles de riesgo morosidad de los interesados en contratar un préstamo hipotecario.

Comisión 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.

Comisión cancelación anticipada

Pago que se devenga al amortizar anticipadamente una deuda, para préstamos hipotecarios normalmente es un 1%, para créditos personales está en torno al 3%, según se pacte con la entidad financiera.

Comisión de subrogación

Porcentaje que se aplica sobre el capital pendiente en caso de que el prestatario cambie de entidad acreedora para mejorar las condiciones en otro banco.

Comunidad de propietarios

Conjunto de cotitulares de un inmueble dividido en propiedad horizontal.

Costes del registro de la propiedad

Son los que se derivan de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

Cuota

Importe a pagar, en el cual se engloba capital más intereses.

División en propiedad horizontal

División de un inmueble en varias fincas registrales independientes, a las que se le asigna un coeficiente de copropiedad o participación del total del inmueble. Se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Diferencial

Documento expedido por un notario en el que figuran las condiciones establecidas entre las partes. Para que tenga validez jurídica ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Escritura pública

Es el contrato definitivo de compra-venta que se firma ante Notario y atribuye la propiedad al comprador, que resulta propietario de lo comprado.

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.

Finca

Propiedad rústica o urbana, que puede inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Fianza

Es el importe que se entrega a cuenta para reservar el derecho de compra de un inmueble.

Garantía personal

Patrimonio del deudor que comprende todos sus bienes presentes y futuros. Sirve de garantía para el cumplimiento de cualquier obligación. Existe la posibilidad de que responda con sus bienes una tercera persona que no sea el deudor.

Gastos de gestión

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

Gastos de notaria

Comprenden los honorarios y gastos del notario.

Gastos de gestoría

Son los gastos que se derivan de los trámites de la escritura, de la liquidación de impuestos y de las gestiones que se llevan a cabo en el Registro de la Propiedad.

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.

IBI

Tasa municipal que grava la propiedad de una finca. Se cobra anualmente y en función al valor catastral asignado a la finca.

Impuesto Actos Jurídicos Documentados

Este impuesto grava las escrituras de constitución de los préstamos hipotecarios y de la cancelación de los mismos. Debe pagarse por el hecho de formalizar la escritura pública. Actualmente, el tipo de gravamen aplicable es el 0.5% del valor de la garantía hipotecaria y lo paga el comprador a Hacienda en el momento de la adquisición.

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

Para viviendas de segunda mano. Grava las transmisiones de patrimonio que implican un intercambio de bienes. El tipo aplicable es el 6%.

Interés de demora

Interés adicional que se cobra sobre las cuotas impagadas de un préstamo. Se calcula en función de los días de retraso en el pago, son pactados a priori por la entidad financiera y el cliente.

Índice de referencia

Lo componen los valores del mercado hipotecario o financiero empleados para revisar los tipos de interés de los préstamos a tipo variable. El Banco de España se encarga de establecer los índices de referencia oficiales.

Existen diversos índices: el CECA, el de la deuda pública, el MIBOR, el IRPH de los Bancos, el IRPH de las Cajas y el IRPH del conjunto de entidades financieras.

Interés fijo

El tipo de interés nominal permanece invariable a lo largo de la vida del préstamo con independencia de las variaciones del mercado hipotecario. Permite asegurar que aunque varíen los tipos de interés, no cambiarán las condiciones de su préstamo, y pagará siempre lo mismo.

Interés variable

Se fija en relación con un índice de referencia, que evoluciona al alza o a la baja según las oscilaciones del mercado, al que se suma un margen o diferencial, estableciéndose una revisión periódica de actualización del índice. En esta modalidad, el tipo de interés se revisa semestralmente, de modo que la cuota mensual se ajusta a las tendencias del mercado. En este caso, el plazo de su préstamo se mantendrá siempre fijo, variando periódicamente las cuotas mensuales.

IVA

En el caso de viviendas de primera mano. Grava la venta cuando el que vende es un empresario. Es el 7% del valor de la vivienda.

Licencia de obra

Se trata de un permiso que conceden los Ayuntamientos para poder iniciar obras o modificaciones en la arquitectura de un inmueble.

Notaría

El notario da fe pública de la escritura, es decir, certifica la operación y podrá ser elegido libremente por el solicitante de entre los que operen en la plaza

Notario

Profesional con capacidad legal para dar fe pública de los actos en los que interviene.

Novación

Cambio en el plazo o en el tipo de interés pactado, o ambos.

Periodicidad

Es la frecuencia con la que pagará las cuotas del préstamo; por lo que le recomendamos que coincida con la periodicidad de sus ingresos.

Periodo de revisión

Es la frecuencia en la que se modifica el tipo de interés cuando se trata de una hipoteca a tipo variable. Normalmente son semestrales o anuales.

Plazo de amortización

Es el periodo establecido en el préstamo para su total devolución. Debe tener en cuenta que el plazo más adecuado para usted debe ser aquel que le permita pagar las cuotas cómodamente. Por tanto, la elección del plazo de amortización deberá hacerla siempre en función de su capacidad de reembolso.

Préstamo hipotecario

Es una operación financiera por la cual se permite acceder a la vivienda que usted desea pudiendo obtener unos importes de financiación superiores, a unos tipos de interés bastante más reducidos que los concedidos en otro tipo de préstamos en los que el inmueble no queda hipotecado como garantía del pago de la operación tal y como ocurre en este tipo de préstamos. Se formaliza en documento público y sus derechos se constituyen con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

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.

Registro

Son los gastos generados al inscribirse la hipoteca en el Registro de la Propiedad. Estos gastos serán por cuenta del prestatario. La base imponible es la "responsabilidad hipotecaria" y también se aplica una tarifa porcentual establecida legalmente sobre esta base. A esto se añaden los aranceles registrales devengados por el asiento de presentación y las notas marginales.

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.

Responsabilidad hipotecaria

Es la suma de todos los conceptos que son garantizados mediante la hipoteca (el capital prestado, los intereses normales y los intereses de demora, costas judiciales, gastos, etc.). Sobre esta cantidad es sobre la que se calculan los gastos de formalización y cancelación de una hipoteca.

Seguro de amortización

No es obligatoria su contratación pero es conveniente contratarlo siempre que se formalice un préstamo hipotecario. Este producto está especialmente diseñado para los titulares de préstamos hipotecarios, y garantiza la amortización del préstamo en caso de muerte o invalidez del titular o los titulares.

Seguro de incendios para viviendas

Según la legislación actual, es obligatoria la contratación de un Seguro contra Incendios sobre la vivienda objeto del préstamo. Por ello, en el momento de obtener su crédito hipotecario, se le facilita su Seguro de Incendios a la medida. Así se encontrará cubierto en los supuestos de: incendio, rayo, explosión, desescombro, medidas adoptadas por la autoridad, riesgos extraordinarios y catastróficos consorciables, etc.

TAE (Tasa anual equivalente)

Es el coste efectivo anual del préstamo. Tiene en cuenta no sólo el tipo de interés inicial sino también sus posibles revisiones, el plazo de amortización y las comisiones ligadas a la operación. En definitiva, es el tipo de interés real que usted pagará en su préstamo.

Tasación

Valor certificado del inmueble. La lleva a cabo una empresa independientemente especializada, según obliga la Ley Hipotecaria.

Tipo de interés

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

Tipo de interés nominal y tipo de interés real

El tipo de interés nominal es la expresión porcentual de la rentabilidad de un instrumento financiero en relación a su precio. Descontando el efecto de la tasa de inflación esperada durante la vida del mismo, se obtiene el tipo de interés real.

Verificación registral

Comprobación de la situación de la finca en el Registro de la Propiedad. Se puede hacer a través del examen directo de los libros, de nota simple informativa, de una certificación del Registrador.