

GUIA INFORMATIVA

CÓMO OBTENER UNA AMPLIACIÓN GRATUITA DEL PLAZO DE SU PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

¿A quién está dirigido?

Los beneficiarios de esta medida han de reunir los siguientes requisitos:

- Ser personas físicas.
- Titulares de un préstamo con garantía hipotecaria para la construcción, rehabilitación o adquisición de su vivienda habitual. Esta medida no se aplica respecto de los créditos con garantía hipotecaria.
- La hipoteca ha de recaer sobre su vivienda habitual.
- Los préstamos con garantía hipotecaria han debido ser necesariamente concedidos por entidades de crédito, esto es, bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito o establecimientos financieros de crédito.

¿En qué consiste?

Se trata de una novación, es decir, de una modificación de una de las condiciones del préstamo hipotecario que usted formalizó en su momento con su entidad de crédito. En concreto, se modifica el plazo de amortización del préstamo, ampliéndolo.

La cuota mensual que usted paga por su préstamo hipotecario depende de tres variables fundamentales:

- el importe del préstamo
- el tipo de interés
- el plazo

Lo que usted puede modificar, gratuitamente con las nuevas medidas, es el plazo de amortización.

¿Cómo se lleva a cabo?

Mediante acuerdo entre usted y su entidad de crédito. Como toda modificación de las condiciones de un contrato de derecho privado, la ampliación del plazo del préstamo hipotecario se concluye por acuerdo entre las partes, es decir, entre el titular del préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual y su entidad de crédito. La modificación implica también determinados trámites notariales y registrales.

¿Qué implicaciones puede tener la ampliación del plazo?

La ampliación del plazo de su préstamo hipotecario es una decisión importante. El alargamiento del plazo es una forma de reducir a corto plazo su carga financiera pero, en función de su situación particular, también supone una serie de implicaciones que deben considerarse antes de tomar la decisión. Tenga en cuenta que:

- Si los plazos de su préstamo hipotecario son ya largos la disminución de la cuota puede ser reducida.
- En todo caso la ampliación supondrá que estará más años pagando su préstamo, intereses incluidos.
- Si en un momento posterior, con arreglo a una mejor situación financiera, usted quisiera reducir el plazo o cancelar anticipadamente su préstamo, en ese caso deberá hacer frente a todos los gastos que la nueva operación conlleve.
- Si, junto a la ampliación del plazo, acordase con su entidad de crédito otras modificaciones de su préstamo hipotecario (alteración de tipo de interés, ampliación del capital, etc.), no podrá beneficiarse de la gratuitad de los costes notariales y registrales que se describen más adelante.

Reflexione y déjese aconsejar por su entidad de crédito. Si acuerda la ampliación del plazo con su entidad de crédito, debe saber que puede beneficiarse de las siguientes medidas:

- No tendrá que pagar la comisión por ampliación del plazo de su préstamo hipotecario.
- Estará exento del gravamen por Actos Jurídicos Documentados que se paga cuando se extienden escrituras públicas.
- Por regla general, si los tipos de interés no varían, un plazo mayor supone una cuota menor.
- La ampliación del plazo no conllevará gastos notariales ni registrales.

¿Hasta cuándo puedo pedir la ampliación del plazo de mi préstamo hipotecario sin costes?

Hasta el 22 de abril de 2010.

DIEZ PASOS PARA QUE SU AMPLIACIÓN SEA GRATUITA.

Si finalmente usted decide que puede interesarle la ampliación del plazo de amortización de su préstamo hipotecario y así lo acuerda con su entidad, estos son los diez pasos que ha de seguir para que la ampliación se produzca de forma gratuita. Tendrá que dirigirse por este orden:

- a su entidad de crédito,
- al notario
- al Registro de la Propiedad:

En su entidad de crédito

1. Diríjase a su oficina de la entidad de crédito con la que tiene suscrito el préstamo hipotecario.
2. Hable con ellos acerca de la posibilidad de ampliar el plazo de su préstamo y de las implicaciones de esta decisión. Solicite de su entidad de crédito toda la información que estime necesaria para adoptar la decisión de una manera fundada y, en concreto, exija que le informe sobre el importe de las cuotas periódicas y el cuadro de amortización del préstamo que resultara de llegar a acordar la ampliación.

3. Si decide que le interesa la ampliación del plazo, no sólo deberá solicitarlo sino que será necesario que su entidad acepte.
4. Una vez de acuerdo ambas partes, la ampliación se efectuará sin coste alguno en concepto de comisión por ampliación del plazo del préstamo.
5. Recuerde que sólo será gratuita la modificación de la cláusula que establece la ampliación del plazo del préstamo. Si modifica cualquier otra cláusula, los costes por esas otras modificaciones (comisiones, impuestos, notario, registro,...) serán los habituales.

Ante el notario

6. La modificación del préstamo hipotecario deberá efectuarse en escritura pública común, ante Notario. La entidad de crédito remitirá toda la documentación a la notaría. Ante el notario usted tiene derecho a:
 - Exigir que le resuelva cualquier duda o consulta relativa a los documentos que usted vaya a firmar.
 - Exigir que le explique las consecuencias de lo que firma.
 - Exigir que la escritura pública que documente exclusivamente la ampliación de plazo se expida en papel común (no en papel timbrado).
 - Solicitar que dicha escritura sea presentada telemáticamente por el notario en el Registro de la Propiedad correspondiente.
 - Exigir que le entregue copia autorizada del documento que ha firmado en un plazo no superior a cinco días.
7. Los costes notariales de esta operación serán gratuitos.

En el Registro de la Propiedad

8. Una vez realizada la formalización en escritura pública, ante el notario, deberá efectuarse la inscripción en el Registro de la Propiedad como nota al margen.
9. En este caso usted tiene tres opciones, las dos primeras sin coste:
 - Puede usted solicitar al notario que le presente telemáticamente el documento en el Registro de la Propiedad.
 - Si no pudiese hacer uso de la presentación telemática a través del notario, puede usted mismo llevar la escritura al Registro de la Propiedad que le corresponda. En este caso, la entidad de crédito no aplicará las nuevas condiciones del préstamo hasta que usted le haya justificado documentalmente que se ha efectuado la inscripción del documento en el Registro de la Propiedad.
 - Puede encargárselo a una gestoría que se hará cargo de realizar el trámite y cobrará por el servicio prestado.
10. La inscripción será en todo caso gratuita. Usted tiene derecho a que el registrador le califique e inscriba el documento en 15 días, sin poner obstáculos ajenos a las materias que debe comprobar. Si el registrador aprecia un defecto, usted puede exigir que se lo comunique tanto a usted mismo como a su notario.