



¿Qué es un préstamo hipotecario?

Muchas personas quieren comprar una vivienda, pero no tienen todo el dinero que cuesta.

Por eso, esas personas necesitan pedir un préstamo.

Como la cantidad de dinero prestado es alta, el banco exige que haya una seguridad de que el cliente devuelva el dinero.

Esa seguridad de devolución se llama garantía.

Hay 2 tipos de garantías:

- **El aval:** es un documento que dice que otra persona pagará cuando quien recibe el préstamo no paga.
- **La hipoteca:** es un documento que dice que el banco puede pedirle a un juez que venda la casa si la persona no devuelve el préstamo.

¿Qué es un préstamo hipotecario?

Un préstamo hipotecario es un dinero que pide una persona para comprar una casa.

Estos préstamos incluyen una garantía de hipoteca.

Esta garantía consiste en que el banco tiene derecho de hacer que se venda la vivienda en el juzgado cuando el cliente no devuelve el dinero prestado.

Como el banco exige la vivienda si la persona no paga, tiene menos riesgos de perder el dinero que presta.

Por ese motivo, los préstamos hipotecarios son más baratos que los préstamos para otras compras.



¿Por qué es necesario que un notario participe en un préstamo hipotecario?

Hacer una escritura de la hipoteca en una notaría viene es necesario para que el comprador de la vivienda y el banco tengan más seguridad.

Además, es necesario inscribir la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

Es un registro donde está la descripción del inmueble, los datos de sus propietarios y notas sobre otras cuestiones, por ejemplo, si tiene una hipoteca.

Los notarios tienen que consultar en el Registro de la Propiedad los datos de una vivienda cuando hay una compraventa.

El notario comprueba quién es el propietario y si tiene hipotecas.

Es importante saber si la vivienda tiene una hipoteca antes de comprarla.

¿Qué ocurre cuando una persona termina de pagar el préstamo hipotecario?

Cuando una persona termina de pagar el préstamo hipotecario, hay que hacer una escritura en una notaría.

Esta escritura dice que el banco ha cobrado todo el préstamo y que la hipoteca se cancela, lo que quiere decir que desaparece.

Después, hay que enviar la escritura al Registro de la Propiedad.

En el Registro borrarán la hipoteca de la vivienda.

Si el propietario quiere venderla, podrá hacerlo sin problemas.



¿Qué ocurre cuando una persona no paga el préstamo hipotecario?

Cuando una persona deja de pagar el préstamo hipotecario durante varios meses,

el banco puede decidir cancelarlo.

Esto significa que el banco puede pedir que la persona devuelva a la vez todo el dinero que queda pendiente.

Este proceso legal se llama ejecución de la hipoteca.

Cuando la persona no puede devolver el dinero del préstamo, el banco se queda con la vivienda.

Para recuperar el dinero, el banco puede pedir una **subasta** en el juzgado.

En la subasta, cualquier persona puede ofrecer el dinero que quiera por esa vivienda.

El que pague más dinero, se la queda.

Subasta: venta de una vivienda o un objeto de valor. Los compradores hacen sus ofertas y gana quien ofrece mejor precio.

Después de la subasta, pueden ocurrir las siguientes situaciones:

- El dinero de la venta en la subasta cubre todo el préstamo que falta por devolver.
En este caso, la persona que no podía pagar el préstamo no tiene que pagar nada al banco.
- El dinero de la venta de la subasta es mayor que el préstamo que falta por devolver.
En este caso, la persona que no podía pagar el préstamo se queda con el dinero de más conseguido en la venta.
- El dinero de la venta de la subasta es menor que el préstamo que falta por devolver.



En este caso, la persona que no podía pagar el préstamo tiene que seguir pagando esa parte que falta.

- Nadie compra la casa.

En este caso, el banco puede quedarse con la casa.

¿Cuesta dinero la escritura de un préstamo hipotecario?

Sí, la escritura y la inscripción en el Registro del préstamo hipotecario cuestan dinero.

El precio depende de:

- La cantidad de dinero prestada.
- El número de páginas que tiene la escritura.

Las escrituras son documentos que prepara un notario.

Un notario es un funcionario público con autoridad para garantizar que un documento es legal.

Por ejemplo, contratos y testamentos.

Además, el notario puede aconsejar a sus clientes sobre algunas cuestiones legales.

Este documento es solo informativo y no tiene valor legal.

Está escrito en lectura fácil como ayuda para personas con dificultades de comprensión.