

5 conceptos sobre hipoteca

En general, las personas saben qué es una hipoteca y para qué sirve. Pero, como todo, dentro de la banca se manejan ciertos tecnicismos que es importante entender a qué hacen referencia. La mayoría son de conocimiento general, como el de capital, plazo o interés. No obstante, hay otros que no suelen ser de manejo popular. También es común que algunos conceptos se malinterpreten y se normalice usarlos de una forma errónea.

Veamos a continuación **5 conceptos básicos sobre hipoteca**:

Hipoteca

Es importante primero aclarar el propio concepto de hipoteca. En muchos casos, suelen usar “hipoteca” y “préstamo hipotecario” como sinónimos.

Cuando te diriges a una entidad financiera para pedir cierta cantidad de dinero prestada, el banco pide como requisito constituir una hipoteca. En este sentido, estamos hablando de *préstamo hipotecario*.

Por otro lado, la hipoteca es un derecho cuyo objetivo es garantizar el cumplimiento de una deuda dando como garantía un bien mueble o inmueble. Si no se cumple el pago, el acreedor tiene derecho a vender el bien para satisfacer, al menos en parte, la deuda.

Entonces pueden existir préstamos sin hipotecas e hipotecas sin préstamos. Es decir, que un banco le puede hacer un préstamo y tomar otro tipo de garantía. Y no todas las hipotecas se dan por un préstamo, sino que puede garantizar cualquier otro tipo de deudas.

Novación de la hipoteca

Una novación hace referencia a que puedes cambiar lo pactado en la hipoteca. Por supuesto, tiene que ser de común acuerdo entre ambos (acreedor y deudor). La novación tiene como ventaja, frente a la subrogación, que puede tener un coste algo menor, porque permite hacer algunas modificaciones menores. Finalmente es un cambio en lo ya pactado. Pero, para ello, ha de llegar a un acuerdo con su banco.

Hipoteca inversa

Este tipo de hipoteca está dirigida a personas mayores de 65 años y, como su nombre lo indica, es el cliente el que recibe una cantidad de dinero mensualmente por hipotecar su casa. El banco no reclamará la deuda mientras la persona viva. Serán los herederos quienes decidan qué hacer luego de que el cliente fallezca. En este sentido, tendrán distintas opciones: pagar la deuda por cuenta propia, pagar la deuda solicitando a su vez una hipoteca o vender la casa para pagar la deuda y quedarse con el resto.

Hipotecas a interés fijo o variable

Son las dos modalidades a las que los clientes pueden acceder para pagar la deuda. Las hipotecas de tipo fijo son, como su nombre lo indica, aquellas que se mantienen constantes ya que no dependen de factores externos. Por otro lado, el interés variable está ligado a un índice de referencia (como euríbor), en donde si el índice sube, el interés sube y si baja, también baja la tasa de interés.

Las ventajas de las hipotecas de tipo fijo reside en la estabilidad que le otorga al cliente, ya que las cuotas mensuales serán siempre iguales, por lo cual también son más seguras.

Las hipotecas variables son más baratas a corto plazo pues el índice de referencia (euríbor) está en negativo, y el plazo de devolución suele ser más largo (de hasta 40 años).

Euríbor

Es un tipo de interés que sirve como índice de referencia que indica el interés promedio que los bancos usan para conceder préstamos entre ellos mismo y también se usa como un tipo de interés para las hipotecas (como mencionamos en el apartado de plazos de interés fijos y variables).

Hipotecar una casa es una decisión financiera muy importante, la cual requiere detenerse a considerar cada una de las opciones. Es importante consultar con expertos y asesorarse para tomar una decisión diligente y que no ponga en riesgo tu situación económica.

¿Qué otro concepto conoces sobre hipoteca? ¡Déjanos un comentario!