

## Ampliar la hipoteca, una opción atractiva de acceso limitado

AMPLIAR LA HIPOTECA PERMITE UNA FINANCIACIÓN CON UN INTERÉS DE ENTRE EL 2% Y EL 3%, FRENTE AL 10% ACTUAL DE LOS PRÉSTAMOS PERSONALES, AUNQUE NO ESTÁ AL ALCANCE DE TODOS LOS CLIENTES



Con los bolsillos famélicos tras la vuelta de vacaciones y el gasto a borbotones del inicio del curso escolar, un número creciente de hogares se plantea en octubre suscribir un préstamo personal. Las estadísticas muestran una tendencia al alza en la solicitud de créditos durante este mes del año para hacer frente a diversos gastos: el pago de los colegios y matrículas, reformas urgentes del hogar, deudas inaplazables... En estos momentos de crisis, sin embargo, el encarecimiento de los préstamos -con tipos medios del 10%-, la dificultad para conseguirlos y la incertidumbre sobre cuándo y cómo se pagarán disuaden a muchas familias de dar el paso y acercarse a su entidad financiera. Por eso, y cuando no queda más remedio, hay que rastrear el mercado en busca de soluciones. Una de ellas es solicitar una ampliación de la hipoteca, una práctica

más económica que la contratación de un préstamo personal. Sin embargo, no todos los clientes cumplen los requisitos necesarios para que las entidades den luz verde a esta solicitud.

### Ampliación o novación del préstamo

Una ampliación hipotecaria es una operación que permite conseguir más financiación a costa del préstamo ya suscrito y con los mismos tipos de interés aplicados hasta el momento. Su principal ventaja es que posibilita obtener dinero para diversos fines mediante el pago de tipos de interés significativamente más bajos respecto a los que aplican los préstamos personales. Con el Euribor en el 1,33% (según datos del Banco de España a cierre de agosto), el tipo medio aplicado en los préstamos hipotecarios se sitúa en el 3%. Sin embargo, los préstamos personales cobran intereses medios del 9,86%, según datos del Banco de España a cierre de julio. La diferencia es cuatro veces superior. De ahí que quienes hayan firmado una hipoteca y necesiten dinero para financiar imprevistos de cualquier tipo (coche, viaje, reformas, etc.) pueden solicitar una ampliación hipotecaria a su entidad en lugar de pedir un préstamo personal.

En la terminología financiera, la ampliación de una hipoteca se conoce como novación del préstamo. Un concepto que se utiliza cuando se pretende modificar algún aspecto de los inicialmente firmados en la escritura hipotecaria, ya sea el tipo de interés, el plazo o la cantidad. Cuando se decide ampliar

hipoteca, lo que cambiará es el importe, aunque la entidad debería mantener invariables los tipos de interés aplicados. El plazo también puede modificarse siempre que el cliente y entidad estén de acuerdo en ello. Si el banco lo ve necesario para facilitar el pago de las cuotas, puede proponer ampliar el plazo para que éstas sean más bajas.

### Cuándo se autoriza una ampliación de la hipoteca

- En principio, cualquier cliente con un préstamo hipotecario puede solicitar una ampliación de la hipoteca si necesita dinero para financiarse, aunque la autorización dependerá de la entidad. La vinculación del usuario con su banco o caja de ahorros y la predisposición de la entidad para realizar este tipo de operaciones son dos de los condicionantes que marcarán la concesión.
- Los requisitos que exigen las entidades para conceder ampliaciones hipotecarias son más duros que hace unos años, dada la incertidumbre económica y laboral. Por lo general, se otorgan a clientes que no hayan dado nunca ningún problema de impago y, aunque parezca paradójico, con una situación financiera holgada. Para autorizarla, el criterio básico que utilizan es la proporción de los ingresos mensuales que destinará a pagar el préstamo. Si con la ampliación la cuota abarca más de un 35%-40% de los ingresos mensuales, es habitual que la operación se deniegue. Además, para comprobar la solvencia del cliente, las entidades solicitan, como

hicieron cuando se firmó el préstamo por primera vez, documentos de ingresos y gastos, tales como nóminas, facturas domésticas y movimientos en las cuentas corrientes.

- La finalidad a la que se vaya a destinar el importe de la ampliación es también determinante para augurar si la entidad la aprobará o no. Una de las operaciones que mayor aceptación registra es la ampliación hipotecaria con el fin de financiar otra vivienda. Cuando el cliente decide cambiar de casa, en lugar de cancelar y suscribir una nueva hipoteca, la entidad acepta ampliar el capital del préstamo ya firmado. También se concede con mayor facilidad cuando el cliente desea financiar una segunda vivienda, siempre que el capital pendiente de pago no sea elevado y la ampliación no supere el 80% del importe del nuevo piso. La solicitud de ampliar la hipoteca para reformar el hogar también finaliza, siempre que se cumplan las condiciones mencionadas, con su concesión en la mayoría de los casos.
- Por el contrario, las entidades son más reacias cuando el cliente pide un pequeño importe para pagar un bien distinto de la vivienda, como un coche, un viaje o un electrodoméstico. Desde el punto de vista legal, la financiación hipotecaria sólo puede concederse para hacer frente al pago de una vivienda o, en su caso, de reformas en la misma. Sin embargo, algunas entidades ya incluyen condiciones más innovadoras en sus hipotecas y permiten

utilizarlas como si fueran tarjetas 'revolving': a medida que se pague la deuda el cliente puede solicitar financiación hasta la cuantía tope concedida.

### Cómo se materializa la operación

Una vez que la entidad haya autorizado la ampliación, el cierre de la operación es sencillo. Entidad y cliente concertarán una cita para suscribir una nueva escritura ante notario y desde el punto de vista jurídico la nueva escritura del préstamo será la válida y ya no tendrá ningún valor la firmada en un primer momento. Esta operación implica una serie de gastos: notaría, gestoría, impuestos de Actos Jurídicos Documentados y registro. En la actualidad, según las modificaciones introducidas en la reforma de la Ley Hipotecaria (a finales de 2007), las entidades aplican una tasa en concepto de novación de un 0,5% del capital pendiente de pago.

### Repercusión fiscal

El capital amortizado en una hipoteca da derecho a significativas deducciones fiscales, entre el 15% y el 18%, según el territorio en el que se resida. Sin embargo, cuando se amplía capital, la financiación solicitada sólo estará fiscalmente premiada si se destina a la rehabilitación de la vivienda. En caso de que el capital se utilice para hacer frente a cualquier otro tipo de pago, no tendrá derecho a deducciones por las cantidades abonadas. //



SI CON LA AMPLIACIÓN DE LA HIPOTECA LA CUOTA SUPERA EL 35%-40% DE LOS INGRESOS, LO MÁS PROBABLE ES QUE LA ENTIDAD FINANCIERA DENIEGUE LA OPERACIÓN

## LAS VENTAJAS E INCONVENIENTES de la ampliación de la hipoteca, con un ejemplo práctico

Un cliente solicitó en 2004 una hipoteca de 150.000 euros a un tipo de interés igual a Euribor más un diferencial del 0,50% a 20 años. A septiembre de 2009, el capital pendiente de pago se eleva a 75.000 euros y la letra mensual asciende a 482,63 euros (suponiendo un tipo de interés del 2%). En la actualidad necesita capital para financiar una reforma en su vivienda por 50.000 euros. Como los préstamos personales aplican tipos de interés medios superiores al 9,5%, se plantea pedir una ampliación de su hipoteca por ese importe, 50.000 euros.

Ya en su entidad, lo primero que ésta se plantea es cuál es el nivel de ingresos de su cliente y cómo quedará su cuota mensual. Con la ampliación, el préstamo hipotecario alcanzaría los 125.000 euros. Si mantiene el mismo plazo de vencimiento (año 2024), la letra mensual subiría de 482,63 euros a 804,39 euros. Para seguir pagando una cuota similar a la actual, el plazo debería ampliarse en trece años más (año 2037).

Como norma, cuanto mayor sea el plazo del préstamo, menor será la cuota a pagar. No obstante, esta práctica puede encarecer de forma considerable la cuantía total a

devolver. Si no es estrictamente necesario, no es recomendable ampliar los plazos de la hipoteca.

Según cálculos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE) ampliar la hipoteca cinco años reduce cuota pero eleva un 13% el coste total. En un préstamo a 30 años de 100.000 euros, el ahorro mensual si se alarga cinco años sería de 30 euros. Sin embargo, al extenderse la fecha final de pago, el cliente pagaría 25.000 euros más en intereses. En las hipotecas concedidas a más de 30 años, la incidencia de una prolongación del plazo sobre el incremento de la cuota se sufre menos que en las concedidas para periodos más cortos.

En el ejemplo mencionado la nómina mensual del cliente es de 2.000 euros mensuales, con lo que tendría que dedicar un 40% de sus ingresos al pago de la hipoteca si no modifica el plazo de vencimiento. Lo más probable es que la entidad pusiera alguna pega si el cliente se decantara por la opción de ampliar la letra mensual sin incrementar el plazo, puesto que emplear el 40% de los ingresos en el pago hipotecario supera el 35%, el límite establecido por la mayoría de entidades financieras. Además, hay que tener en cuenta

los gastos por realizar la operación. La entidad bancaria impondría el pago de 200 euros por solicitar la novación. A esto hay que añadir otros 500 euros de media para hacer frente a los trámites de gestión, notaría e impuestos (es ineludible el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, un gravamen que se aplica a los actos formalizados en documentos públicos, inscribibles y con cuantía económica).

Si la entidad denegara la operación, el cliente debería plantearse un préstamo personal. En ese caso, un importe de 50.000 euros podría financiarse en un plazo de hasta 8 años (96 meses) a un tipo de interés del 10,1%. La letra mensual sería de 817,93 euros. En este supuesto es muy posible que la entidad denegara la operación, ya que estaría empleando un 40% de sus ingresos sólo en el pago del préstamo personal, a lo que habría que sumar la cuota hipotecaria. Necesitaría encontrar una entidad que financiara esa cantidad a más plazo (como máximo las entidades financieras comercializan préstamos a 10 años) o rebajar la cantidad solicitada. ■