Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por alexkid9 - 17/04/2013 18:42

Hola, me presento, soy nuevo y no he encontrado solución a esto en el foro

Hace poco acudí al foro por discernir si, en una amortización anticipada de mi hipoteca, reducía tiempo o cuota. Otras veces he reducido cuota.

Tras navegar un poco, decidí probar esta vez por reducir tiempo. Con mi oficina todo el proceso fue normal y correcto, como otras veces que he reducido cuota. Pero dos días después me llama el empleado de oficina diciendo que desde la central le han rechazado la amortización porque no consta en la escritura. Consulto inmediatamente la escritura y, efectivamente, no consta nada en cuanto a amortizaciones anticipadas, con lo cual le llamo y le digo que amortizamos cuota de nuevo.

Pero me quedé pensando, y por eso abro este post a ver si alguien me puede ayudar, mi pregunta es: ¿es posible rechazar algo que no consta expresamente de ninguna forma en la escritura del piso y de la hipoteca? Es decir, mi respuesta al banco (central) sería: bueno, tampoco consta lo contrario...

En fin, espero haberme explicado bien. Para más datos, el banco es Banco de Valencia y la hipoteca se firmó en diciembre de 2005

Gracias de nuevo y espero que alguien me pueda ayudar :unsure:

Un saludo
Alex B)

=====

Re: Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por gutizubi - 17/04/2013 23:48

alexkid9 escribió:

Hola, me presento, soy nuevo y no he encontrado solución a esto en el foro

Hace poco acudí al foro por discernir si, en una amortización anticipada de mi hipoteca, reducía tiempo o cuota. Otras veces he reducido cuota.

Tras navegar un poco, decidí probar esta vez por reducir tiempo. Con mi oficina todo el proceso fue normal y correcto, como otras veces que he reducido cuota. Pero dos días después me llama el empleado de oficina diciendo que desde la central le han rechazado la amortización porque no consta en la escritura. Consulto inmediatamente la escritura y, efectivamente, no consta nada en cuanto a amortizaciones anticipadas, con lo cual le llamo y le digo que amortizamos cuota de nuevo.

Pero me quedé pensando, y por eso abro este post a ver si alguien me puede ayudar, mi pregunta es: ¿es posible rechazar algo que no consta expresamente de ninguna forma en la escritura del piso y de la hipoteca? Es decir, mi respuesta al banco (central) sería: bueno, tampoco consta lo contrario...

En fin, espero haberme explicado bien. Para más datos, el banco es Banco de Valencia y la hipoteca se firmó en diciembre de 2005

Gracias de nuevo y espero que alguien me pueda ayudar :unsure:

Un saludo
Alex B)

No sé si podré ayudarte, pero sonar suena muy raro...

Y aparece en la escritura que las amortizaciones anticipadas puedes hacerlas y que es obligatorio que sea bajando la cuota?

un saludo ;)

=====

Re: Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por andreseljedi - 18/04/2013 00:00

Pues también me suena raro y es la primera vez que lo oigo.

De memoria no me suena que haya distinción en la escritura, aunque si que pone la fórmula de aplicarse.

Amortizar da igual que sea tiempo o cuota, y al banco le da igual, por eso no suele hacer distinción. Es la primera vez que leo que no dejan hacer una de las dos.

Pon lo que pone en la escritura, a ver si podemos ayudarte más.

=====

Re: Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por CUBA_LIBRE - 18/04/2013 01:48

andreseljedi escribió:

Pues también me suena raro y es la primera vez que lo oigo.

De memoria no me suena que haya distinción en la escritura, aunque si que pone la fórmula de aplicarse.

Amortizar da igual que sea tiempo o cuota, y al banco le da igual, por eso no suele hacer distinción. Es la primera vez que leo que no dejan hacer una de las dos.

Pon lo que pone en la escritura, a ver si podemos ayudarte más.

Bormalmente el banco prefiere que bajes la cuota y no el tiempo, supongo que porque les favorece.

Saludos.

=====

Re: Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por gutizubi - 18/04/2013 11:01

CUBA_LIBRE escribió:

andreseljedi escribió:

Pues también me suena raro y es la primera vez que lo oigo.

De memoria no me suena que haya distinción en la escritura, aunque si que pone la fórmula de aplicarse.

Amortizar da igual que sea tiempo o cuota, y al banco le da igual, por eso no suele hacer distinción. Es la primera vez que leo que no dejan hacer una de las dos.

Pon lo que pone en la escritura, a ver si podemos ayudarte más.

Bormalmente el banco prefiere que bajes la cuota y no el tiempo, supongo que porque les favorece.

Saludos.

Creo que van por ahí los tiros...si bajas cuota, solo se recorta en la parte de amortización, los intereses ni se mueven (por eso le interesa al banco...) pero si bajas tiempo, es como si pagaras las cuotas del tiempo amortizado ya que sube la parte amortización y baja la de intereses (y eso no le interesa al banco)...

saludos ;)

=====

Re: Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por ahnacoff - 18/04/2013 14:55

a mí antes en cajarural me dejaban amortizar sin mínimo, hice hasta de 20 euros para probar. ahora con la absorción por parte de cajamar el mínimo son 1000 euros. una mierda, de verdad.

y lo de amortizar cuota o plazo... siempre recomiendo esta lectura.

<http://www.euribor.com.es/2008/09/29/peras-o-manzanas-cuota-o-plazo/>

=====

Re: Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por andreseljedi - 18/04/2013 16:27

ahnacoff escribió:

y lo de amortizar cuota o plazo... siempre recomiendo esta lectura.

<http://www.euribor.com.es/2008/09/29/peras-o-manzanas-cuota-o-plazo/>

Por eso decía que daba igual.

Lo que pasa es que mucha gente piensa que si amortiza plazo, se ahorra los intereses de los años que se ahorra, (y es verdad) pero si amortizas bajando cuota, y el ahorro lo pones en un depósito al mismo interes que pagas en el banco, será exactamente lo mismo.

=====

Re: Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por alexkid9 - 18/04/2013 17:03

Hola de nuevo,

gracias por vuestras respuestas.

En la escritura directamente no pone nada sobre amortizaciones anticipadas, solo una comision del 1% por amortización anticipada TOTAL.

Yo también pienso que es una maniobra del banco,ya que "gana menos" con una amortizacion de tiempo que con una de cuota.

Trataré de aclararlo con ellos, aunque sea a través de la central, y os informaré

Gracias de nuevo por vuestra ayuda. :)

Un saludo

=====

Re: Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por sin1duro - 18/04/2013 22:52

alexkid9 escribió:

Hola de nuevo,

gracias por vuestras respuestas.

En la escritura directamente no pone nada sobre amortizaciones anticipadas, solo una comision del 1% por amortización anticipada TOTAL.

Yo también pienso que es una maniobra del banco,ya que "gana menos" con una amortizacion de tiempo que con una de cuota.

Trataré de aclararlo con ellos, aunque sea a través de la central, y os informaré

Gracias de nuevo por vuestra ayuda. :)

Un saludo

en la mia también cobran comisión por parcial o total.. pero esa comisión es sobre lo amortizado??? me imagino no??

=====

Re: Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por alexkid9 - 19/04/2013 10:54

Sí, sobre el capital amortizado, es decir si cancelo la hipoteca por 40000 €, me cobrarían 400 €, aunque inicialmente la hipoteca fuera de 150000

=====

Re: Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por ahnacoff - 19/04/2013 11:51

a mi me cobran un 1% si la cancelo total. parcial no me cobran nada.

=====

Re: Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por sin1duro - 19/04/2013 14:25

ahnacoff escribió:

a mi me cobran un 1% si la cancelo total. parcial no me cobran nada.

yo lo tengo que ver bien, pero creo recordar que me penalizaban más los 5 primeros años, y después de ahí creo que era el 0,25%, pero no lo puedo asegurar...

=====

Re: Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por Justo - 27/04/2013 18:27

Si la vivienda es protegida, no dejan cancelar el préstamo antes. Otra cosa es que lo dejes con 1 euro durante 15 años.

Mira a ver si es por esto.

Un saludo y esper haberte ayudado

=====

Re: Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por agimeno1 - 28/04/2013 12:03

ahnacoff escribió:

a mi me cobran un 1% si la cancelo total. parcial no me cobran nada.

si alguien la quiere cancelar total, en este caso, puede cancelar todo, menos un importe pequeño que se deja para el vencimiento final...

=====

Re: Duda con amortización anticipada de hipoteca, amortizando tiempo

Escrito por ahnacoff - 28/04/2013 15:15

agimeno1 escribió:

ahnacoff escribió:

a mi me cobran un 1% si la cancelo total. parcial no me cobran nada.

si alguien la quiere cancelar total, en este caso, puede cancelar todo, menos un importe pequeño que se deja para el vencimiento final...

si creo que hay un mínimo, en el mio no sé si son 18000 euros o un 5% o algo así. de todas formas ahora prefiero no amortizar, ya que estoy ahorrando para cambiarme el coche, y prefiero dar lo máximo posible de entrada, ya que a tocateja como me gustaría no podré.

=====