



LAVANGUARDIA.ES

yaencontre | noticias vivienda
.com

Toda la actualidad sobre el mundo de la vivienda

Avales hipotecarios

Garantizar el pago hipotecario sin avales: hipotecante no deudor

¿Qué opciones existen para dar respuesta a las garantías de pago que exigen las entidades bancarias ante la contratación de un crédito hipotecario? Además del aval hay otras fórmulas, como la del hipotecante no deudor, para que el prestatario pueda acceder al crédito sin poner en peligro el patrimonio de ningún familiar o amigo.

Bankimia | 03/01/2011

La Real Academia Española define aval como:

“Firma que se pone al pie de una letra u otro documento de crédito, para responder de su pago en caso de no efectuarlo la persona principalmente obligada a él”.

La **desconfianza** de las entidades financieras frente a posibles cuotas hipotecarias impagadas, obliga a los prestatarios a tener alguien que les avale y responda por ellos en caso de incumplimiento.

¿Qué y con qué responde el aval?

Cuando el prestatario deja de pagar una o varias letras la entidad bancaria puede ir contra el titular o contra el aval indistintamente para que respondan de la **deuda impagada**. Además se le reclamará el ingreso de los **intereses** de demora y gastos del proceso.

La responsabilidad del aval es ilimitada, puesto que tiene que hacer frente al pago de la deuda con **sus bienes presentes y futuros**. Por ello es importante que nuestro aval sea una persona de confianza y solvente y que sepa hasta qué punto sus recursos están implicados.

El aval debe tener presente que si el prestamista avalado deja de pagar su **hipoteca**, será él quien deba afrontar el pago de toda la hipoteca pudiendo tener que responder con su propia finca, nómina o cualquier otro tipo de ingresos o patrimonio.

Consecuencias en caso de fallecimiento

Si el avalista fallece **los herederos asumen su posición**. Es muy importante que antes de aceptar una herencia los

herederos sepan muy bien cuales son las posibles deudas que tiene el fallecido.

Sólo la **no aceptación** de una herencia evitaría asumir el aval.

El hipotecante no deudor: la mejor garantía sin aval

Si el prestatario no quiere poner en peligro el patrimonio de ningún familiar o amigo para que le avale dispone de otra opción: **la doble garantía**.

Ésta es la mejor opción de garantía que se puede escoger a la hora de contratar un préstamo hipotecario ya que **limita la responsabilidad** del que firma en garantía.

La figura del **hipotecante no deudor** es mucho **mejor** que la del **avalista**, ya que sólo **responde** frente a los impagos por la parte de su inmueble que ha aportado como **doble garantía**. El avalista responde con todo su patrimonio.

¿Qué es el hipotecante no deudor?

Es aquella persona que dispone de un inmueble que hipoteca para garantizar el pago de un préstamo hipotecario, pero no es deudor.

La entidad bancaria exigirá que el **inmueble que se hipoteca como garantía** esté libre de cargas (sin hipotecas ni embargos) y que esté **asegurado contra incendios**.

La **desventaja** frente al aval es que firmar con un hipotecante no deudor es algo **más caro**. Hay que tasar un inmueble más y hay que inscribir la hipoteca sobre dos fincas en el registro de la propiedad.

Antes de firmar la escritura de préstamo hipotecario hay que tener muy presente en qué figura se quiere firmar y revisar con tiempo la **oferta vinculante**. Mucha atención a que la entidad financiera no pretenda incorporarnos como avalista y como hipotecante no deudor al mismo tiempo.



Bankimia es un comparador online de productos financieros para particulares.