Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

COMO RENEGOCIAR MI HIPOTECA: SUBROGACIÓN (PARTE I)

La adquisición de una vivienda es una de las decisiones más importantes en la vida de una persona. De forma bastante habitual, el comprador no dispone de toda la cuantía para sufragar el coste de la compra de la vivienda precisando negociar con una entidad bancaria que le facilite el dinero mediante una hipoteca.

> ***De forma general es necesario disponer de unos ahorros de entre el 30% aproximadamente del valor de la vivienda, puesto que, en general, los bancos financian hasta un 80% de su valor. En consecuencia, se tiene que contar con que un 20% se utilizará para completar el valor del piso y de entre un 10-15% por el pago de los impuestos (IVA si se trata de una vivienda nueva o Impuesto sobre Transmisiones Patrimonial si es una vivienda de segunda mano).***

No obstante, todo esto expuesto, y como sea que la duración de la hipoteca suele tener una vigencia larga – la contratación puede ser hasta 30 años siempre y cuando los titulares del préstamo no tengan más de 75 años a la finalización de su pago-, puede suceder de que sus titulares se pregunten si es posible cambiar la hipoteca de banco y la respuesta tiene que ser afirmativa.

La subrogación de una hipoteca ¿Qué significa?

De forma general una subrogación de hipoteca significa ***un cambio en las condiciones contractuales*** y se puede llevar a cabo cuando lo que se produce es un ***cambio del deudor*** – habitualmente cuando se transmite la vivienda- ***o del acreedor*** -cambiar la hipoteca de banco-. La subrogación se puede realizar en cualquier momento de la vida del préstamo hipotecario.

Tal como se ha expuesto, podemos diferenciar dos modalidades de subrogación:

a). - Cambiar la hipoteca de banco: subrogación del acreedor.

Puede constituir una forma de mejorar las condiciones de la hipoteca actual en el supuesto de que ***otro banco ofrezca más ventajas*** - cambiar el tipo de interés actual, reducir comisiones, modificar el plazo de amortización, etc....

¿Cómo se tiene que instrumentalizar? Se trata de un procedimiento sin complicaciones:

¬ El titular de la hipoteca presenta su solicitud al nuevo banco.

¬ La nueva entidad estudiará y valorará la petición.

¬ En caso de ser aceptada presentará al interesado una oferta vinculante con las nuevas condiciones financieras.

¬ De forma paralela el nuevo banco solicitará al actual el importe pendiente que resto para pagar. 7 días para contestar.

¬ La entidad actual podrá hacer una contraoferta, dentro del plazo de 15 días, mejorando las condiciones ofrecidas por el nuevo banco.

b). - Cambiar el titular de la hipoteca: la subrogación del deudor.

Tal como se ha expuesto anteriormente, hay ocasiones en las que se produce un ***cambio del deudor***, como son los supuestos en los que se transmite una casa y el nuevo adquirente se subroga en la hipoteca vigente que todavía no se ha pagado, ya sea porque las condiciones actuales interesan, ya sea porque el nuevo adquirente se ahorra las comisiones de apertura que acompañan a las hipotecas. En consecuencia, la deuda de la hipoteca pasará a ser responsabilidad del comprador.

Para ser efectiva la subrogación será necesario el consentimiento del acreedor – el banco-, del deudor actual y del comprador -nuevo hipotecado-.

Gastos de subrogación de la hipoteca

Con independencia de los gastos por los ***honorarios notariales o del Registro de la Propiedad***, habitualmente se meritan unas ***comisiones por la subrogación siempre y cuando estén pactadas en el contrato. En ningún caso su importe podrá ser superior a un 2% del importe que reste para devolver***. En este sentido la legislación actual determina lo siguiente:

¬ *Hipotecas fijas*: Durante los 5 primeros años de vigencia del préstamo hipotecario, la comisión por subrogación será del 0,50%. Por el resto de los años será de un 0,25%.

¬ *Hipotecas variables*: Durante los 3 primeros años importará un porcentaje del 0,25% y un 0,15% hasta el 5.º año. Posteriormente no tendrá ningún tipo de comisión.

¿Quién cobra la comisión por subrogación?

La comisión por subrogación la cobra el banco con quien se ha contratado la hipoteca vigente que se quiere cambiar.