Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

COM RENEGOCIAR LA MEVA HIPOTECA: SUBROGACIÓ (PART I)

L'adquisició d'un habitatge és una de les decisions més importants en la vida d'una persona. De forma bastant habitual, el comprador no disposa de tota la quantia per sufragar el cost de la compra de l'habitatge precisant negociar amb una entitat bancaria que li faciliti els diners mitjançant una hipoteca.

> ***De forma general es necessari disposar d'uns estalvis d'entre el 30% aproximadament del valor de l'habitatge, ja que, en general, els bancs financen fins a un 80% del seu valor. En conseqüència s'ha de comptar que un 20% s'utilitzarà per completar el valor del pis i d'entre un 10-15% per el pagament dels impostos (IVA si es tracta d'un habitatge nou o Impost sobre Transmissions Patrimonial si és un habitatge de segona mà).***

No obstant tot això exposat, i com sigui que la durada de la hipoteca sol tenir una vigència llarga – la contractació pot ser fins a 30 anys sempre i quan els titulars del préstec no tinguin més de 75 anys a la finalització del seu pagament-, pot succeir que els seus titulars es preguntin si és possible canviar la hipoteca de banc i la resposta ha d'ésser afirmativa.

La subrogació d'una hipoteca. Què significa?

De forma general una subrogació d'hipoteca significa ***un canvi en les condicions contractuals*** i es pot dur a terme quan el que es produeix és un ***canvi del deutor*** – habitualment quan es transmet l'habitatge- ***o del creditor*** -canviar la hipoteca de banc-. La subrogació es pot realitzar en qualsevol moment de la vida del préstec hipotecari.

Tal com s'ha exposat, podem diferenciar dues modalitats de subrogació:

a).- Canviar la hipoteca de banc: subrogació del creditor.

Pot constituir una forma de millorar les condicions de la hipoteca actual en el cas que ***un altre banc ofereixi més avantatges*** - canviar el tipus d'interès actual, reduir comissions, modificar el termini d'amortització, etc....

Com s'ha d'instrumentalitzar? Es tracta d'un procediment sense complicacions:

- El titular de la hipoteca presenta la seva sol·licitud al nou banc.
- La nova entitat estudiarà i valorarà la petició.
- En cas de ser acceptada presentarà a l'interessat una ***oferta vinculant*** amb les noves condicions financeres.
- De forma paral·lela el nou banc sol·licitarà a l'actual l'import pendent que resta per pagar. 7 dies per contestar.
- L'entitat actual podrà fer una contraoferta, dins del termini de 15 dies, millorant les condicions ofertes pel nou banc.

b).- Canviar el titular de la hipoteca: la subrogació del deutor.

Tal com s'ha exposat anteriorment, hi ha ocasions en les que es produeix un ***canvi del deutor***, com són els supòsits en els que es transmet una casa i el nou adquirent es subroga en la hipoteca vigent que encara no s'ha pagat, ja sigui perquè les condicions actuals interessen, ja sigui perquè el nou adquirent s'estalvia les comissions d'apertura que acompanyen a les hipoteques. En conseqüència, el deute de la hipoteca passarà a ser responsabilitat del comprador.

Per ser efectiva la subrogació serà necessari el consentiment del creditor – el banc-, del deutor actual i del comprador -nou hipotecat-.

<u>Despeses de subrogació de la hipoteca</u>

Amb independència de les despeses pels ***honoraris notarials*** o ***del Registre de la Propieta***t, habitualment es meriten unes ***comissions per la subrogació sempre i quan estiguin pactades en el contracte. En cap cas el seu import podrà ser superior a un 2% de l'import que resti per retornar***. En aquest sentit la legislació actual determina el següent:

- *Hipoteques fixes*: Durant els 5 primers anys de vigència del préstec hipotecari, la comissió per subrogació serà del 0,50%. Per la resta dels anys serà d'un 0,25%.
- *Hipoteques variables*: Durant els 3 primers anys importarà un percentatge del 0,25% i un 0,15% fins el 5é any. Posteriorment no tindrà cap tipus de comissió.

Qui cobra la comissió per subrogació?

La comissió per subrogació la cobra el banc amb qui s'ha contractat la hipoteca vigent que es vol canviar.