Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

COM RENEGOCIAR LA MEVA HIPOTECA. NOVACIÓ D'UNA HIPOTECA IMMOBILIÀRIA. (PART II)

La novació d'una hipoteca es pot definir com ***els canvis que es poden sol·licitar a l'entitat bancaria d'aquelles condicions que es van pactar inicialment en el contracte de préstec hipotecari***. Es tractaria d'una nova negociació en algunes clàusules del contracte existent per millorar les seves condicions.

> ***Són el titular o titulars del crèdit i l'entitat bancaria on està contractat el préstec, els que negocien la novació de la hipoteca. Sense el consens d'ambdues parts no es podrà fer la novació.***

Resulta important destacar que una hipoteca és un préstec que habitualment es contracte a llarg termini (pot arribar a pactar-se fins a 30 anys) i durant aquest temps les circumstàncies del titular de la hipoteca poden variar, essent necessari o convenient en aquests supòsits pactar una modificació d'aquelles condicions pactades a l'inici de la concessió de la hipoteca.

Quins són els canvis més habituals?

****.- Tipus d'interès:*** Es pot reduir el tipus d'interès que té la hipoteca o bé passar aquesta de tipus fix a variable o a l'inrevés, rebaixar el tipus de referència al que està vinculada la hipoteca, etc...

****.- Capital pendent de pagament:*** Ampliar o reduir la quantia de la hipoteca.

****.- Productes adherits a la hipoteca:*** Es pot negociar la supressió de productes contractats juntament amb la hipoteca: assegurança de llar, avals, etc...

.- Carències en el pagament: Es pot negociar un termini de carència en el pagament de la hipoteca – només es pagaran interessos però no capital-.

.- Clàusules abusives: Pactar la supressió de determinades clàusules abusives pactades en el moment de contractar el préstec hipotecari.

Si el que es busca es ***pagar una quota inferior cada mes***, es pot optar per:

- Ampliar el termini d'amortització de la hipoteca
- Millorar el tipus d'interès o modificar-lo perquè passi de variable a fix o a l'inrevés o
- Afegir un termini de carència

Si el que es busca és ***avançar pagaments***, es poden valorar les següents opcions:

- Reduir el capital pendent
- Reduir el termini d'amortització, entre d'altres opcions.

La novació es pot iniciar després del transcurs del 25% del termini inicial des de que es va contractar i sempre que s'hagi amortitzat el 25% del deute total del préstec vigent.

<u>Com es tramita la novació d'una hipoteca</u>?

- El titular de la hipoteca ha de fer una ***sol·licitud al banc***.
- S'haurà d'indicar al banc ***què és el que es vol negociar***: quines clàusules seran objecte de nova negociació.
- ***L'entitat bancaria*** haurà de valorar les peticions efectuades pel titular i, finalment, haurà de comunicar al titular ***si accepta o no la modificació d'allò sol·licitat.***

<u>Despeses de la novació</u>

El canvi de les condicions contractuals de la hipoteca comporta unes despeses extra que haurà d'abonar el seu titular. Veiem quines són:

- ***Comissió per novació:*** La comissió per novació ha d'estar inclosa en el contracte de préstec hipotecari. Es tracta d'un percentatge del capital que resti per pagar. La comissió ha pagar serà ***d'entre un 0,1% i un 1%:***
    - Si es pretén ***modificar el termini***, la comissió no podrà excedir el 0,1%
    - Si el que es vol és ***passar d'un interès variable a un interès fix,*** la comissió no podrà ultrapassar el 0,15% si el canvi es produeix durant els 3 primers anys de la vida de la hipoteca i aquesta s'hagués subscrit després del mes de juny de l'any 2019. Per aquelles hipoteques celebrades abans de juny de 2019, la comissió pot ser de l'1%.

- ***La taxació de l'immoble:*** Si la taxació actual té una antiguitat inferior a 6 mesos i es troba en vigor, l'entitat bancaria no podrà imposar que es contracti una nova taxació. Si aquest no fos el supòsit, les despeses d'aquest tràmit oscil·laran entre els 200,00 € i els 400,00 € i dependrà del valor de l'immoble.

- ***Els honoraris notarials:*** La novació ha de signar-se en Escriptura pública i davant de notari. Els honoraris, que abonarà el banc, dependran de la notaria, encara que habitualment no superen el 0,5% del capital pendent de pagament.

- ***Els honoraris registrals:*** L'Escriptura signada s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat per tal de tenir eficàcia front a tercers. Aquesta despesa també l'abonarà el banc.

- ***Impost sobre Actes Jurídics Documentats:*** Només es pagarà si la finalitat de la novació és fer una ampliació de capital. A Catalunya l'import serà del 1,5% sobre el diner a ampliar i ho ha d'abonar l'entitat bancaria.