

A tener Muy en cuenta:

Condiciones generales más comunes de las entidades de crédito sobre Préstamos Hipotecarios

Novación y subrogación de préstamo

Los importantes cambios que se han producido en el mercado crediticio durante los últimos años hace que las personas que tienen contratado un préstamo hipotecario con una entidad de crédito puedan encontrarse, en un momento dado, con que el interés que están pagando es superior al interés medio existente en el mercado. Se puede plantear entonces la oportunidad de negociar con la entidad financiera una bajada del tipo de interés o, si no es posible, trasladar el préstamo a otra entidad que ofrezca mejores condiciones.

Para facilitar estas operaciones y abaratar los costes se dictó la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que distingue dos supuestos

a) Novación del préstamo hipotecario

Consiste simplemente en un acuerdo con el Banco o Caja de Ahorros del que es cliente para aplicar un tipo de interés inferior o cambiar las reglas de cálculo del interés. Junto con la mejora de las condiciones de interés se puede pactar la alteración del plazo pactado, aumentándolo o disminuyéndolo.

Es, verdaderamente, la solución más ventajosa ya que los gastos son mínimos. Tanto la escritura notarial como los gastos de Registro están fuertemente rebajados, y además no hay que pagar impuesto alguno porque la Ley declaró que esta operación estaba exenta de ellos. Es posible, no obstante, que la entidad cobre una comisión, que se suele denominar "de modificación de condiciones o garantías", si está pactada en la escritura de hipoteca.

b) Subrogación del préstamo hipotecario.

Si no se consigue la mejora deseada por parte de la entidad que inicialmente concedió el préstamo cabe la posibilidad de trasladar el préstamo a otra entidad, quedándose sin él el Banco o Caja que lo concedió inicialmente. Es lo que se denomina subrogación de entidad acreedora, que no hay que confundir con la llamada subrogación del deudor, que se produce cuando el inmueble hipotecado se vende, y el nuevo comprador asume la hipoteca (se subroga en ella). El proceso es más complejo y algo más costoso por lo que habrá siempre que plantearse, en función del capital pendiente y de los años que queden, si conviene o no la operación.

El procedimiento consiste básicamente en acudir a la entidad que ofrezca mejores condiciones, la cual deberá emitir una oferta vinculante. Esta oferta debe contener las nuevas condiciones que se ofrecen, y la nueva entidad no podrá cobrar después comisiones o gastos que no se haya pactado en esa oferta. A continuación, la nueva entidad financiera notifica la oferta a la antigua entidad, la cual puede emitir, en el plazo de siete días naturales, una certificación haciendo constar cuál es la cantidad exacta que se le debe, aunque la entidad no está jurídicamente obligada a expedir esta certificación. Durante los quince días siguientes la entidad acreedora puede asumir las condiciones de interés que ofrecía la otra entidad, es decir, puede igualar la oferta de la nueva entidad, con lo cual no proseguiría la subrogación.

Si la entidad primitiva no emite la certificación en siete días, o, aunque la emita, no evita la subrogación en el plazo de quince días otorgando con su deudor una novación del préstamo, se procede al otorgamiento de la escritura pública de subrogación. Por esta escritura, la nueva entidad ocupa el lugar de la entidad anterior, a la que se le transfiere el importe de lo adeudado, y se subroga en el préstamo existente, respetándose las condiciones anteriores, salvo en lo concerniente a las nuevas condiciones del tipo de interés. Sólo se puede modificar el interés y no, como ocurre en las novaciones, la duración.

El coste de la operación viene determinado, fundamentalmente por las comisiones bancarias, porque, como en la novación, tanto los aranceles de la escritura como los del Registro están muy rebajados (al 50%), y no hay que pagar impuestos. Habrá que abonar en primer lugar a la antigua entidad la cantidad que proceda en concepto de comisión de cancelación o de cambio de entidad acreedora. Esta comisión se calcula sobre la parte del capital pendiente al tiempo de la subrogación y sólo procede si expresamente se ha pactado en la escritura de la hipoteca, siendo el porcentaje máximo, si el interés es variable, del 1% por establecerlo así la Ley del 30 de marzo de 1994. Si el interés preexistente es fijo no hay ninguna limitación legal pero en virtud de un Convenio firmado en octubre de 1996 los Bancos se han comprometido a no cobrar más del 2,5% de comisión. Consulte en todo caso cuál es la comisión que tendrá que abonar a la entidad primitiva.

A la nueva entidad habrá también, quizá, que pagar una comisión de apertura que es totalmente libre y viene determinada por la negociación con el cliente. Se trata de un dato más a tener en cuenta a la hora de evaluar si el coste de la operación resulta compensado por la reducción del interés.