

SUBROGACIÓN DE HIPOTECA

¿Qué es una subrogación de hipoteca?

Es el acto de modificar las condiciones de un contrato para sustituir a una persona (física o jurídica) por otra en el ejercicio de un derecho o el cumplimiento de una obligación existente en dicho contrato. La **subrogación en un préstamo hipotecario**, supone el cambio de la entidad financiera ante la cual asume la obligación de pago el prestatario.

¿Qué ventajas podría tener una subrogación de hipoteca?

En general sería al menos una de las dos siguientes :

- Una modificación de los tipos de interés del préstamo.
- Un aumento de los plazos de devolución del préstamo.

Es decir, en ambos casos una reducción de la cuota del préstamo.

¿Qué desventajas podría tener una subrogación?

Una subrogación conlleva gastos. Estos gastos serían de notaría, gestoría, tasación, registro y en general comisión bancaria de cancelación de cancelación y/o apertura de hipoteca.

¿Merece la pena?

Depende. Como la subrogación conlleva unos gastos, va a depender de cuanto ahorremos en el cambio y cuanto nos cueste el cambio.

A modo orientativo :

- Los gastos de notaría suelen ser de hasta unos 250 € por cada 50000 € subrogados (es raro que pasen de 600 €)

- los gastos de gestoría suelen ser menores de 300 € en todos los casos.
- Los gastos de tasación suelen ser del 1 por mil del valor tasado. (200 000 € de tasación, 200 € de precio)
- El registro de la propiedad suele ser menos de 100 €
- Los de gastos de cancelación y apertura pueden ser de un límite del 1% del capital pendiente (1% cad entidad). Muy en general van a ser de menos del 0.5 %

Un coste medio orientativo sería de unos 1000 € para 100000 € de hipoteca subrogada

¿Y si en la subrogación además se produce una ampliación de hipoteca?

Entonces hay que pagar , además de los gastos anteriores , el Impuesto de AJD (Actos Jurídicos Documentados) por el importe de capital hipotecario incrementado. Su importe varia entre comunidades autónomas y es del orden dell 0,1% y el 1 % del el capital prestado, los intereses ordinarios, los intereses de demora, costas judiciales, gastos, etc... (es decir , algo más que la diferencia de cuota por todas las mensualidades. Suele ser del orden del 150% del capital prestado).

¿Qué prudencias hay que tener?

Varias consideraciones :

- No aceptar jamás por teléfono ninguna oferta de ninguna entidad (sea quien sea). Pedir siempre la información por escrito.
- Revisar que el cambio de interés que hacemos es definitivo, sin cláusulas temporales ni añadidas.
- Es habitual subrogar ampliando hipoteca en operaciones de unificación de deudas. Aunque el tema merece un post propio,

es importante señalar que son operaciones de alto riesgo (repiense sus gastos y cómo ha llegado hasta ahí) y debe tener muy en cuenta la comisión de la agencia unificadora de deudas (lo habitual es que sean muy caras cuando no astronómicas. Negocie...)