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 prestamo.

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

¿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…)

CLÁUSULAS ABUSIVAS EN MERCADO INMOBILIARIO

¿Qué es una cláusula abusiva? Conocidas como cláusulas leoninas, es cualquier cláusula incorporada a un contrato que va en contra de la buena fe y al equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor (en nuestro caso comprador o inquilino) y que no ha sido negociada individualmente durante la celebración del contrato (vendedor-comprador o propietario-inquilino).

¿Qué fuerza legal tiene una cláusula abusiva? Ley general para la defensa de consumidores y usuarios, http://www.boe.es/boe/dias/2007/11/30/pdfs/A49181-49215.pdf dice :

Artículo 83. Nulidad de las cláusulas abusivas e integración del contrato.
1. Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas.
Por tanto no pueden obligar a nada en ninguna circunstancia y a efectos prácticos sobre el contrato es como si no estuvieran escritas.
¿Qué dice la ley al respecto? La ley detalla en los artículos :
Artículo 80. Requisitos de las cláusulas no negociadas individualmente.

Artículo 81. Aprobación e información.
Artículo 82. Concepto de cláusulas abusivas.
Artículo 83. Nulidad de las cláusulas abusivas e integración del contrato.
Artículo 84. Autorización e inscripción de cláusulas declaradas abusivas.
Artículo 85. Cláusulas abusivas por vincular el contrato a la voluntad del empresario.
Artículo 86. Cláusulas abusivas por limitar los derechos básicos del consumidor y usuario.
Artículo 87. Cláusulas abusivas por falta de reciprocidad.
Artículo 88. Cláusulas abusivas sobre garantías.
Artículo 89. Cláusulas abusivas que afectan al perfeccionamiento y ejecución del contrato.
Artículo 90. Cláusulas abusivas sobre competencia y derecho aplicable.
Artículo 91. Contratos relativos a valores, instrumentos financieros y divisas

En este grupo de artículos, la ley define cuando una cláusula puede ser abusiva, su completa nulidad a efectos legales y entra en casos concretos que afectan al consumidor.

¿Cuáles son habituales en hipotecas? Una amplia casuística :

Resumen

Cláusula	Abuso	Límite marcado por la Ley
Intereses de demora	Intereses de hasta el 25% en el caso de que un cliente (hipotecado) demorase pago o quedara en situación de mora en el pago de su hipoteca.	Hasta tres veces el precio del dinero como máximo (el precio del dinero en 2013 es 4%, por tanto llegarían a 12%).

Vencimiento anticipado	Permiten resolver el contrato de préstamo hipotecario por cualquier incumplimiento de obligaciones accesorias o no principales, ya que son aquellas distintas a la obligación de devolución de capital e intereses fijados en la escritura.	Nula siempre.
Liquidación unilateral de la deuda impagada	Permite al banco exigir toda la deuda con sólo un incumplimiento de pago.	Hasta 3 impagos antes de poder realizar una ejecución de deuda.
Productos financieros vinculados a hipotecas	Vincular a la concesión de una hipoteca o un interés determinado seguros de distinto tipo (hogar, vida, automóvil …) , tarjetas visa, planes de pensiones…	Nula siempre.
Seguros Swaps y similares	Incluir un seguro swap (que es un producto complejo no habitual para las necesidades de un cliente normal) en el contrato principal de una hipoteca.	Deben ir detallados en un contrato aparte.

Usar otros índices fuera de Euribor	Usar índices menos conocidos que el Euribor y por tanto más opacos para el consumidor.	No es estrictamente abusivo, pero debe quedar completamente claro que el cliente entiende que opera con otro índice que pueden variar con un sobrecoste potencial sobre la variación del Euribor.
Cláusulas suelo	Limitar las bajadas del Euribor hasta un mínimo fijado por la entidad.	Nulas. En contratos firmados, el plazo de reclamación para evitar desahucio amparado en esta cláusula finalizaba el 17 de Junio de 2013.
Gastos	Añadir a los gastos necesarios y habituales (Comisión de apertura, gastos de notaría, gastos de registro, gastos de gestión, Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD)) otros sin justificación o aplicación al caso.	Puesto que no corresponden a un servicio solicitado o no eran necesarios o son de difícil justificación por parte de la entidad financiera, ésta tendrá que proceder a su devolución con intereses de demora si incurriera en retraso.

¿Cuáles son habituales en alquileres?

Resumen

Cláusula	Abuso	Límite marcado por la Ley

Cargar las derramas de la comunidad al inquilino	Cargar las derramas de comunidad de propietarios al inquilino.	La LAU especifica en su artículo 20 que es los gastos de comunidad, IBI… son concernientes al propietario aunque es posible pactar con el inquilino la inclusión de estos gastos. Sin embargo en ningún caso una derrama puede recaer sobre el inquilino. En todos los casos (gastos de comunidad, IBI, derramas), en caso de impago el responsable ante comunidad , Ayuntamiento… es el propietario.

Cargar todas las reparaciones del hogar al inquilino	Forzar al inquilino a asumir las reparaciones que sean necesarias en la vivienda durante el contrato de arrendamiento.	Las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda debe hacerlas el propietario, salvo que los daños hayan sido causados por el inquilino, y sin que por ello se pueda elevar o repercutir en la renta. Si las obras de la vivienda durasen más de 20 días, el inquilino tiene derecho a reducción en si renta proporcional a la parte de la vivienda de la que no ha podido hacer uso.
Cargar la renovación o reparación de electrodomésticos al inquilino	Forzar al inquilino a asumir las reparaciones o adquisiciones de electrodomésticos necesarios en la vivienda durante el contrato de arrendamiento.	En la misma línea que el punto anterior. Salvo que la avería venga dada por un mal uso por parte del inquilino, en los demás casos, la responsabilidad de su reparación o sustitución es del propietario.

Forzar a contratar más de un año	Hacer constar en el contrato que periodo mínimo de estancia en más de un año (dos…).	Si no consta una contraprestación (por ejemplo, el precio normal es X pero si son dos años es Y < X), la clausula podría ser considerada abusiva.
Forzar a aceptar ruptura con preaviso de meses por propietario	Hacer constar un preaviso por parte del propietario de n meses, que le habilita para romper el contrato con el inquilino y recuperar su vivienda.	La nueva LAU (junio 2013) dice que el propietario podrá recuperar la vivienda para residencia habitual si comunica la necesidad de la vivienda como permanente para sí, familiares de primer grado o cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad con un preaviso de 2 meses. Fuera de estos casos, el propietario no podrá recuperar la vivienda. Por tanto cláusula nula.

Forzar aceptar familiares u otros en alguna habitación si el propietario lo requiriera	Hacer constar una cláusula de admisión de familiares u otros en alguna parte de la casa, forzando la convivencia.	Dado que el objeto del contrato es el alquiler de una vivienda y por tanto es el derecho de uso de un bien a cambio de una renta, incluir un tercero no aceptado a priori por el inquilino va contra la base misma del contrato. Nula de pleno derecho.

¿Qué hacer ante una cláusula abusiva? Lo primero es no dejarlo pasar si nos perjudica. Es decir, llegado el momento, defender nuestros derechos y hacer cumplir las leyes que son el marco regulador que debe regir un mercado ordenado.

Puesto que el cliente/inquilino víctima de una cláusula leonina tiene la razón, no es buena estrategia perder los nervios y acabar en una discusión verbal que al final no resuelve nada.

1. Hacer notar al responsable la situación (director de entidad o propietario) la situación, señalando claramente la cláusula y la ley que impide su aplicación. A veces, va a ser tan sencillo como esto para solucionarlo. Pero la mayoría de la veces la otra parte va a tratar de ganar tiempo. En unos pocos casos va a haber amenazas más o menos veladas de «consecuencias» si se persiste en el intento de que la ley se cumpla. Si es el último caso, instar a poner por escrito la amenaza y hacer constar que si hay otro incumplimiento se seguirá el mismo camino de reclamación hasta corrección del abuso. Ante todo calma, si hay amenaza es porque la otra parte se sabe perdedora en el proceso y es el último recurso.

2. Dar un plazo razonable de resolución (10 días?). No aceptar

un : Lo miraremos, lo tendría que mirar el departamento X del sitio Y, mi cuñado que entiende de esto te dice algo… Da igual, quien lo tenga que mirar o juzgar porque va a un plazo dado. Improrrogable.

3. Pasado el plazo dado, se notifica por Burofax con certificación de contenido (unos 23 €, se hace en cualquier oficina de correos, y tiene plena fuerza legal), detallando en un documento, la cláusula, la ley que lo impide y la reclamación de que se subsane la situación. Si hubiera cantidades que reclamar sería el momento de notificarlas, argumentándolas. En el burofax, se vuelve a dar un periodo razonable de tiempo para la subsanación del conflicto. La mayoría de conflictos se van a acabar llegados a este punto.

4. Si el burofax es ignorado, hay que ponerse en manos de un abogado experto en mercado inmobiliario o un abogado de una organización de consumidores y dejar que la ley siga su camino.