

# 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...)