

Cómo renegociar nuestra hipoteca

La subrogación y la novación de un préstamo hipotecario son dos opciones esenciales en un país como España, donde adquirir una vivienda en propiedad es una aspiración social mayoritaria. La ley permite al ciudadano mejorar las condiciones de su hipoteca por poco dinero, bien negociando con su entidad financiera o cambiándose a otra. En la práctica la novación es mucho más utilizada pero la elección final depende de quién haga la mejor oferta.

ELVIRA ARROYO

El descenso progresivo de los tipos de interés en los últimos años ha ido acompañado de una serie de cambios legislativos destinados a que los ciudadanos se beneficien al máximo de esta circunstancia. Con este fin, entró en vigor hace diez años la Ley 2/1994, pensada sobre todo para que los deudores que tenían entonces préstamos hipotecarios a interés fijo más alto pudieran negociar una rebaja. Para ello, establecía dos instrumentos: la subrogación o cambio de entidad acreedora y la novación modificativa, que consiste en renegociar las condiciones de una hipoteca con la misma entidad. Hay que destacar que esta norma-

tiva ha sido válida desde el primer momento para todo tipo de préstamos hipotecarios: viviendas, locales, oficinas, etcétera.

La Ley 2/1994 ha sido objeto de posteriores modificaciones, la última mediante el Real Decreto Ley 2/2003, que añadía la posibilidad de modificar el plazo de los préstamos y abarataba los costes de las operaciones de subrogación y novación.

Una de las consecuencias de todos estos cambios normativos ha sido la práctica desaparición de los préstamos a interés fijo. Los bancos y cajas se resisten hoy a dar préstamos hipotecarios a tipo fijo porque, en el supuesto de futuras subidas de tipos, podrían tener que conformarse con unos rendimientos inferiores a los del

mercado. Es cierto que esta posibilidad introduce cierta incertidumbre en el deudor pero, hoy por hoy, los tipos están muy bajos y la ley concede la ventaja de pactar con las entidades continuas mejoras.

LA NOVACIÓN, LA OPCIÓN MÁS HABITUAL

La novación modificativa permite llegar a un acuerdo con el banco o caja de ahorros con el que se tiene pactado el préstamo, para cambiar el tipo de interés o el plazo de pago. El camino a seguir es fácil, pues basta con solicitarlo a la entidad y, en caso de acuerdo, otorgar una escritura pública en la que se recojan las nuevas condiciones de la hipoteca. El coste de esta operación es muy bajo, ya

que no se paga comisión de cancelación y los gastos notariales y registrales no suelen superar los 200 euros, salvo que el capital del préstamo sea muy alto. No obstante, conviene tener en cuenta que algunas entidades han empezado a incluir comisiones de modificación en sus préstamos, aunque se trata de cantidades pequeñas (en torno al 0,5% del capital pendiente).

La novación se utiliza mucho más que la subrogación, pues lo más habitual es que los bancos y cajas accedan a las peticiones de sus clientes antes que dejarlos escapar a otras entidades. También es cierto que casi todos los préstamos hipotecarios tienen una comisión de cancelación que hay que pagar a la entidad financiera si el cliente opta por la subrogación. En principio, esto da una condición más ventajosa al banco o caja con el que se tiene el préstamo, pero hasta cierto punto porque no puede exigir al deudor más del 0,50% del capital pen-

Qué cambios se pueden hacer en un préstamo hipotecario

La legislación española permite llevar a cabo en cualquier momento, vía novación o subrogación, las siguientes modificaciones sobre un préstamo hipotecario:

- Reducción del tipo de interés, fijo o variable.
- Pasar de tipo de interés fijo a variable y de variable a fijo.
- Modificación del índice de referencia.
- Modificación de la periodicidad de las cuotas.
- Reducción del plazo.
- Aumento del plazo: en este caso, la comisión por modificación de las condiciones a percibir por la entidad financiera no puede superar el 0,1% del capital pendiente de amortizar.

diente de amortizar, aun cuando hubiera pactado un porcentaje superior.

LA SUBROGACIÓN COMO ALTERNATIVA

La subrogación es la situación jurídica por la que un nuevo acreedor ocupa el lugar del antiguo. Es decir, cuando se cambia la hipoteca de banco o caja en busca de unas mejores condiciones de pago. Al igual que la novación, la subrogación es un derecho que la ley reconoce al deudor y éste puede ejercerlo sin el consentimiento, e incluso sin el previo conocimiento y conformidad, de la entidad financiera subrogada.

Para llevarla a cabo, hay que dirigirse a otro banco o caja de ahorros e intentar llegar a un acuerdo. Esta entidad entregará al solicitante una oferta vinculante en la que constan las condiciones del nuevo préstamo hipotecario. Por supuesto, la nueva entidad no podrá cobrar comisiones o cantidades no incluidas en



La novación se utiliza mucho más que la subrogación, pues lo más habitual es que los bancos y cajas accedan a las peticiones de sus clientes.

La subrogación es siempre más cara porque, aparte de la probable comisión de cancelación, a veces se exige una comisión de apertura del nuevo préstamo

Enrique Piñel

Los derechos del acreedor primitivo en la subrogación hipotecaria



La Ley de Subrogación Hipotecaria 2/1994 de 30 de marzo supuso una indudable novedad en nuestro ordenamiento jurídico, al imponer forzosa-mente a una de las partes del contrato de préstamo hipotecario la subrogación de un tercero en su posición contractual, esto es, teniendo que aceptar la cancelación anticipada de su contrato.

La medida era tan radical que el legislador se vio obligado a otorgar alguna protección al acreedor primitivo y a tal efecto, en el Artículo 2 de la Ley dispuso que "la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación si en el plazo máximo de quince días naturales a contar desde dicha entrega" (se refiere al requerimiento para la subrogación que ha de hacer la entidad que quiere subrogarse) "formaliza con el deudor novación modificativa del préstamo hipotecario".

La razón del precepto era evidente, la medida extrema de la subrogación se establecía con el fin de mejorar las condiciones del préstamo para el prestatario, por lo que es lógico que si se consigue esa mejora en la entidad primitiva no sea necesaria la medida extrema de la subrogación.

Sin embargo, el precepto originó dudas en cuanto al carácter de esa novación modificativa para el prestatario, concretamente si dicha novación era de obligatoria aceptación para él o si bien se abriría simplemente un plazo para una posible negociación entre la entidad primitiva y su cliente para ver si llegaban ambos a un acuerdo.

Prevaleció esta segunda interpretación y en la práctica se consideraba que si, en ese plazo de quince días, no se firmaba la novación modificativa, cualquier que fuera la causa para ello - incluso la negativa del deudor -, la subrogación seguía adelante.

Sin embargo, recientemente el Tribunal Supremo ha dictado una sentencia con fecha 25 de noviembre de 2.003 consagrando el derecho, no la posibilidad, del acreedor primitivo a enervar la

subrogación de otra entidad financiera en el préstamo hipotecario.

Se trata de una sentencia trascendente, que cambia la interpretación dominante y que, sin embargo, apenas ha tenido eco - se ha publicado en el repertorio de La Ley - sin duda por la poca aplicación práctica que la subrogación hipotecaria tiene en un mercado de intereses muy bajos y con una competencia feroz, en el que las entidades lanzan cada día al mercado ofertas cada vez más ventajosas, determinando que el coste de las hipotecas de viviendas sea en España menor que en ninguno de los países de la Unión Europea.

Sin embargo no deja de tener interés desde un punto de vista jurídico la doctrina de la Sentencia, de la que merece la pena destacar los siguientes párrafos:

- Si la enervación de la subrogación anunciada constituye realmente un derecho carece de sentido dejar abierta una puerta de tal magnitud a la libre decisión del deudor, de la que no se exige que sea motivada o justificada y que, por tanto, podría ser arbitraria.

- En el Preámbulo de la norma se califica a la subrogación no de derecho, sino de potestad atribuida al deudor en el supuesto de que el primer acreedor no presente la colaboración debida... sin que el ejercicio de tal poder haga recaer una verdadera obligación sobre el otro sujeto de la relación o situación mencionada.

- La ley facilita al deudor el poder de iniciar un proceso de subrogación de otro acreedor, el cual alcanzará la finalidad pretendida si el prestamista originario no presta su colaboración... Si hay tal colaboración, la subrogación iniciada quedará enervada.

En definitiva, de un derecho a la subrogación por parte del prestatario, con posibilidad del acreedor primitivo de enervarla, si el deudor renuncia a su derecho, se pasa a una simple potestad del deudor de acceder a la subrogación, siempre que el acreedor primitivo no ejercite su derecho a enervarla.

Enrique Piñel es jefe de la Asesoría Jurídica de la Asociación Española de Banca.

[..]
El Tribunal Supremo ha dictado una sentencia consagrando el derecho del acreedor primitivo a enervar la subrogación de otra entidad financiera en el préstamo hipotecario
[..]



La mayoría de las familias españolas están pagando préstamos hipotecarios.

esa propuesta, que deberá mantener durante diez días hábiles. Si el cliente acepta la oferta, la nueva entidad queda autorizada para pedir al banco o caja titular del préstamo un certificado del saldo, intereses y gastos pendientes. De todos modos, aun habiendo entregado esta certificación, la entidad primitiva tiene un plazo de quince días para enervar la subrogación si formaliza con su cliente una novación que mejore la oferta de la entidad nueva. Por tanto, la ley tiende a evitar en la medida de lo posible la subrogación.

La subrogación supone que el nuevo banco o caja abone a la entidad anterior el importe del crédito pendiente. En el caso de que la entidad que se deja no haya entregado el certificado del saldo pendiente, la nueva acreedora hará un cálculo aproximado, bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su posible error.

En cuanto a los costes de esta operación, la subrogación es siempre más cara porque, aparte de la probable comisión de cancelación, a veces se exige una comisión de apertura del nuevo préstamo. Son aspectos que hay que calcular bien para no llevarse ninguna sorpresa. Obviamente, también hay que sumar los gastos notariales y



Hoy por hoy, los intereses bancarios están muy bajos y la ley concede la ventaja de pactar con las entidades continuas mejoras.

La imparable escalada de precios

La escalada de precios de los inmuebles es un fenómeno que empieza a ser preocupante. Cada bajada de tipos va acompañada de una subida inversamente proporcional del precio de los pisos, "con lo que el posible ahorro crediticio es amortizado de inmediato por la codicia inmobiliaria. Es un fenómeno curioso e insuficientemente estudiado. La burbuja inmobiliaria está muy vinculada con la financiación, no digo que ésta sea su causa, pero están muy ligadas", afirma Ignacio Navas. Este notario apunta también que la tasación ha estado apoyada en unos criterios poco técnicos de valoración de los inmuebles porque "en muchas ocasiones se han basado en expectativas especulativas".

La subrogación y la novación de los préstamos hipotecarios permiten a los ciudadanos mejorar las condiciones de sus hipotecas



Los préstamos a interés fijo han desaparecido prácticamente.

La bajada de los intereses bancarios ha impuesto las hipotecas a tipo variable. Un repunte de tipos pondría en apuros a muchos consumidores

registrales, que suelen estar en torno a los 300 o 400 euros.

QUÉ CONVIENE ELEGIR

Lo más frecuente es que el deudor se subrogue después de haber intentado negociar con su entidad y los expertos recomiendan proceder así, con independencia de la decisión final. En la práctica, la subrogación (aplicable tanto a los préstamos como a los denominados 'créditos totales') se convierte más en una 'amenaza' que en una realidad, pero no deja de ser por eso una figura legal importante. Por un lado, la consideración de su posibilidad hace que las entidades acreedoras se planteen flexibilizar sus posturas. Por otro, la subrogación no deja de ser una alternativa que siempre está ahí y que vale la pena utilizar "cuando la entidad de crédito se niega a mejorar las condiciones del préstamo hipotecario del que es acreedor", explica el notario J. Ignacio Navas Olóriz. Además, el hecho de que sean pocas las subrogaciones concluidas, hay que valorarlo como positivo porque el sistema financiero es más estable cuando no se cambia tanto de entidad.

Es frecuente cuestionarse si vale la pena plantearse la subroga-

ción o la novación para bajar el tipo de interés, en un contexto de tipos tan bajos y con una oferta aparentemente tan similar por parte de los bancos y cajas. La respuesta de Ignacio Navas a este planteamiento es rotundamente afirmativa, entre otras cosas porque "una de las razones por las que los tipos de interés están tan bajos es la existencia de esa competencia que propició la Ley 2/1994". Y añade que "no es oro todo lo que reluce. Por ejemplo, los préstamos hipotecarios a los inmigrantes contienen unas condiciones mucho más gravosas que las que se conceden a los nacionales. Es verdad que la oferta parece muy igualada y normalmente es así, pero hay que fijarse bien en todas las cláusulas y condiciones", aclara.

PREVISIONES

La bajada de tipos ha impuesto las hipotecas a tipo variable, lo que hace pensar que un repunte de tipos pondría en serios apuros a muchos consumidores. Las autoridades monetarias y crediticias temen que esto suceda, aunque expertos como Ignacio Navas opinan que ese temor expresa más bien una gran preocupación ante el enorme endeudamiento familiar existente en

España. "Si hubiese una subida en los tipos de interés, las consecuencias para la economía familiar serían graves", comenta Navas.

Por otro lado, los tipos de interés fijos están entre el 4,5% y el 6,25%, unos porcentajes que muchas personas no pueden pagar, por lo que no tienen más remedio que aprovechar los actuales tipos -y formalizar créditos a tipo variable- para endeudarse. El riesgo de repuntes siempre existe, pero deben asumirlo sin quieren comprarse una casa.

Otra posibilidad que hay que considerar, cuando se contrata un préstamo a interés variable, es si los tipos de interés pueden llegar a dispararse, aunque en teoría los criterios de convergencia europeos fijen el 6% como tipo máximo y se suponga que este límite no debe sobrepasarse. Con relación a este punto, el notario Ignacio Navas matiza que "los criterios de convergencia no se aplican más que en algunos países y en los momentos políticamente convenientes. Es cierto que representan una garantía, pero no olvidemos que el incumplimiento de los compromisos no acarrea sanción alguna". Por tanto, las garantías están ahí, aunque son relativas. ■

Antonino Joya

El 'pseudocrédito' hipotecario



A finales del siglo pasado, en concreto a principios de los 90, millones de consumidores se encontraban atados a unas hipotecas con altos tipos de interés. Coincidiendo con el reajuste de la economía nacional el Gobierno tomó una serie de medidas, entre ellas varias devaluaciones de nuestra moneda, y una reducción del precio del dinero en proporciones importantes. Estos descensos oficiales del tipo de interés no se reflejaron en las hipotecas ya contratadas sobre vivienda, dejando en evidencia la escasa competencia entre las entidades financieras, pero sobre todo asfixiando económicamente a multitud de economías familiares. La Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios se aprobó con la intención de vencer esta tendencia, pues pretendía, mediante el establecimiento de ventajas arancelarias, fiscales y financieras, dinamizar las subrogaciones de unas entidades en las posiciones acreedoras de otras. Una vez más el corporativismo oligopolista financiero hizo que este objetivo no se consiguiera sino de forma indirecta, ya que lo que propició la Ley fue un movimiento de novaciones en las hipotecas renegociadas a la baja, sin cambio de la entidad acreedora, logrando tipos de interés mucho más asequibles para los consumidores.

Hoy en día, la vivienda se ha convertido en el bien de primera necesidad más caro, y ello obliga al consumidor, por lo general, a aplazar su pago y a obtener financiación de Bancos y Cajas. Esta cobertura financiera se realiza sobre la base de una garantía hipotecaria, constituida simultáneamente sobre la vivienda que se adquiere. La buena coyuntura económica, con tipos de interés muy bajos, ha posibilitado hipotecas generosas en plazo y precio, lo que ha contribuido (este es otro

tema) a aumentar la tasa de endeudamiento en las economías domésticas, cuyo incremento es de los mayores de Europa en los últimos años. En este contexto algunas entidades vienen comercializando productos (la *Hipoteca Abierta* de la Caixa, la *Hipoteca Libre* de Cajamadrid o el *Crédito Total* de Caixa Cataluña) destinados fundamentalmente a la adquisición de vivienda que, bajo la forma del "crédito hipotecario", impiden a los clientes beneficiarse del mecanismo subrogatorio de la Ley 2/1994. Sostienen las entidades que préstamo y crédito son figuras crediticias diferentes y que la Ley se refiere sólo a préstamos, no a créditos. Apelando al espíritu y finalidad de la Ley así como a la protección del consumidor, hay autores que defienden lo contrario. En realidad, el cliente utiliza el crédito de la misma manera que si fuera un préstamo: dispone de la totalidad del límite de crédito al inicio de la operación y, a partir de ese momento, se dedica tan solo a pagar las cuotas

correspondientes. A mi juicio, se trata de una operación interesada de las entidades, que han diseñado un *pseudocrédito*, de apariencia ambigua para el consumidor, para evitar la aplicación de la citada Ley ("hecha la ley, hecha la trampa"). Mezquita del Cacho, con acierto, habló en su momento de "secuestro forzado" del cliente. Y es que con la firma de estos contratos los clientes pierden todas las ventajas fiscales, arancelarias y financieras si deciden marcharse a otro banco que le ofrezca mejores condiciones para su "préstamo", quedando atrapados en una entidad que, de paso, se blinda frente a ofertas más interesantes de otros bancos. Son, en definitiva, préstamos en cuenta corriente con garantía hipotecaria, que el legislador debería incluir en el ámbito de aplicación de la Ley 2/1994, mediante una simple modificación de su artículo 1.

Antonino Joya es director de Relaciones Institucionales de la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU).

[..]
Algunas entidades comercializan productos para la adquisición de vivienda que, bajo la forma del "crédito hipotecario", impiden a los clientes beneficiarse del mecanismo subrogatorio
[..]