

9.1. Subrogació



En el cas de no rebre les millors desitjades per part de l'entitat que inicialment va concedir el préstec hipotecari, cap la possibilitat de canviar a altra entitat financera. El procés és complex i costós, pel que serà important tenir en compte el capital pendent i els anys que queden per complir per a valorar correctament si és necessari o convenient realitzar o no aquesta operació. Per a prendre aquesta decisió és important exigir a totes les entitats financeres totes les simulacions que siguin necessàries, fins que sigui possible una comparança que ens permeti prendre decisions.

El procediment consisteix a acudir a l'entitat que ofereixi les millors condicions, la qual ha d'emetre una oferta vinculant, en la qual només es pot modificar l'interès i no variar el termini de la hipoteca.

El procés de Subrogació comporta les següents despeses:

- Comissió de cancel·lació
- Comissió d'obertura
- Les despeses degudes a la gestoria.
- Despeses notarials i registrals

Amb la reforma de la Llei Hipotecaria del 2007, es rebaixen els costos notarials de les subrogacions; el preu de cada document notaria ja no es de un percentatge per cada 1.000 euros, sinó que ara son documents sense quantia i cada un d'ells tindrà un valor fix de 30 euros, amb la qual cosa el preu de l'escriptura de subrogació serà mol mes barat.