

## 9.2. Novació



Consisteix a arribar a un acord amb l'entitat financera per a aplicar un tipus d'interès inferior o canviar les regles de càlcul de l'interès del seu préstec hipotecari. Juntament amb la millora de les condicions de l'interès es pot negociar també l'alteració del termini temporal pactat inicialment. Aquesta solució és la més avantatjosa, ja que les despeses que comporta són mínimes. D'aquesta manera, en el cas de reduir l'interès fix o de disminuir el diferencial de l'interès variable no és imprescindible l'escriptura pública, sent suficient un simple escrit del Banc.

Si l'operació de novació consisteix en un canvi en l'estructura del préstec hipotecari, per passar de l'interès fix al variable (o viceversa), per canviar el tipus de referència l'interès de les entitats financeres per a préstecs hipotecaris, serà necessari l'atorgament d'una escriptura de novació, les despeses de la qual només serien els honoraris notariais) i les despeses de registre, sent aquestes les úniques despeses, ja que l'operació de novació no implica cap impost.

En quins casos canviar?

És important saber que existeixen tres casos diferenciats en els quals ens pot interessar canviar les condicions del préstec hipotecari en el cas d'una baixada dels tipus d'interès:

En el cas que el préstec hipotecari tingui un interès fix alt, superant el 2,5% establert per als nous clients.

En el cas que l'índex de referència que ens aplica l'entitat financera sigui poc interessant en comparança a altres índexs existents en el mercat.

La nostra Hipoteca pot estar referenciada al CECA+0%, que en determinades circumstàncies pot ser una referència menys atractiva que altres opcions existents en el mercat, com per exemple MIBOR+1,25%.

O també en el cas que el diferencial que se li suma a l'índex, resulti poc interessant. Això és molt possible generalment en els períodes de baixades contínues dels tipus d'interès.

Si ens trobem en qualsevol d'aquests tres casos, es pot plantejar llavors l'oportunitat de negociar amb l'entitat financera una baixada del tipus d'interès (novació) o, si no respon adequadament, traslladar el préstec a altra entitat que ofereixi millors condicions (subrogació).