

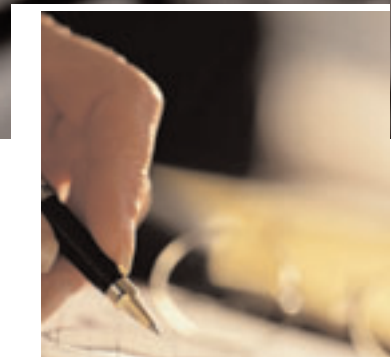
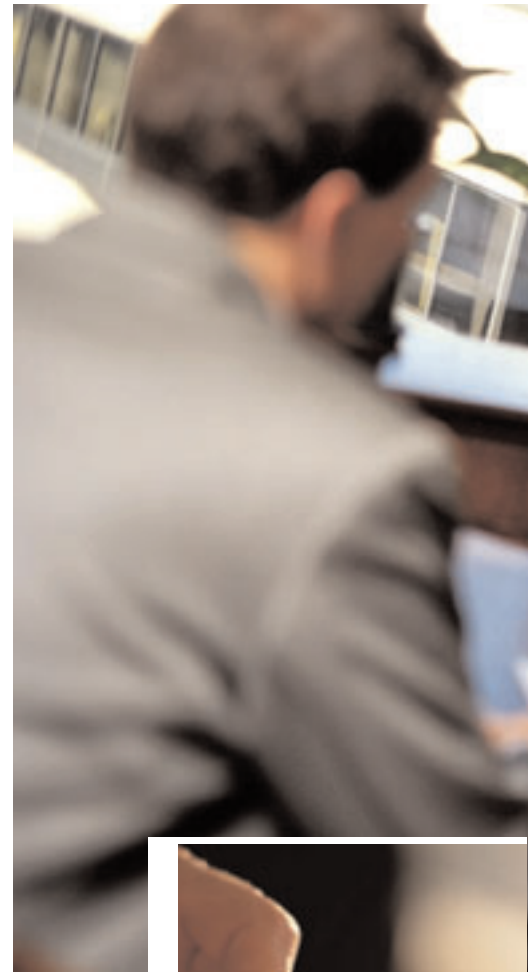
No siempre compensa la cancelación

Las onerosas comisiones de cancelación pasan desapercibidas al solicitar un préstamo

La concesión de un crédito hipotecario o un préstamo personal conlleva varios tipos de comisiones. Y, aunque a veces se ignore, también de ellas depende que se pague más o menos dinero a lo largo del proceso de devolución. La comisión de cancelación es, junto a la de apertura y de estudio, la que más peso tiene, pero también la que pasa más desapercibida para el titular del crédito, cuya principal preocupación es obtener cuanto antes el préstamo. Esta urgencia hace que no nos informemos con detalle de las opciones

para devolver el dinero adelantado por el banco. Por esta razón conviene acordar de manera explícita - por escrito cómo y cuándo cancelar una parte del crédito, o incluso su totalidad.

Además, para supuestos tan habituales como la actualización un interés muy alto o el traspaso de la hipoteca a una entidad financiera con mejores condiciones, es decir, novación y subrogación, conviene conocer en qué consiste la cancelación y cuánto cuesta al usuario. ◀



A TENER EN CUENTA ANTES DE CANCELAR UN PRÉSTAMO

↪ **DECIDIR SI LA CANCELACIÓN SERÁ TOTAL O PARCIAL:** se debe leer la escritura, en el caso de los préstamos hipotecarios, o la póliza en los personales, y fijarse en el apartado "comisiones". Ahí comprobaremos si existe una comisión por cancelación anticipada y total, y en su caso, su cuantía. Las comisiones aplicadas pueden ser diferentes. Para la cancelación parcial se pueden exigir requisitos como amortizar o haber amortizado un capital mínimo que puede

alcanzar el 10% de la deuda y un máximo del 25%.

↪ **COMISIONES ESTABLECIDAS:** tienen unos límites prefijados.

- Para los créditos al consumo, el 3% si son a interés fijo, y el 1,5% para los variables.
- En las hipotecas a tipo variable, la comisión dispuesta es del 1% a tipo variable y un 2,5% en el caso de cambiar la hipoteca a otra entidad.

↪ **LIBRE PACTO:** al banco le interesa que su cliente siga

pagando la hipoteca durante los años acordados en el contrato, pues esa es su principal fuente de ingresos. Sin embargo, en la cancelación de créditos y préstamos rige lo que se llama el libre pacto: todo se puede y debe negociar. Lo recomendable es hablar con el banco o caja y exponer que le interesamos como cliente, ya que mantendremos nuestra nómina domiciliada, o que en un futuro pediremos otro préstamo, o que los números rojos son infrecuentes en



HAY QUE DECIDIR SI LA CANCELACIÓN SERÁ TOTAL O PARCIAL, Y EN ESTE ÚLTIMO CASO, LA CUANTÍA DE LA DEUDA QUE SE VA A PAGAR

nuestra cuenta... Hemos de perder el miedo al banco o caja de ahorros.

➔ **ADELANTAR CANTIDADES:** en el supuesto de que se desee pagar el 10% del crédito, conviene negociar la comisión a pagar por esa "baja parcial" así como los años de pago y la cuota exacta a devolver.

➔ **BENEFICIOS FISCALES:** Esta es otra cuestión de vital importancia en el momento de cancelar un crédito. El interesado debe elegir si le compensa quedar libre de

ese préstamo y de sus beneficios fiscales. La deducción en el IRPF sólo se aplica a un máximo de 9.000 euros anuales. Este es el máximo que se le puede pagar al banco para aprovechar la fiscalidad. Todo lo que supere esa cifra quedará sin la deducción del 15%. Otro aspecto a tener en cuenta es que para practicar la deducción no se puede amortizar más del 40% de la cantidad solicitada en los tres primeros años del préstamo.

Mejorar los préstamos hipotecarios

➔ **LA NOVACIÓN:** consiste en renegociar las condiciones de un préstamo hipotecario con la misma entidad que lo concedió. Puede ocurrir que se esté pagando una hipoteca con un interés mucho más alto que los vigentes actualmente en el mercado. En este caso, se puede solicitar una mejora del crédito sin tener que firmar uno nuevo. Esta operación se puede realizar de dos maneras:

- **A TRAVÉS DE LA FIRMA DE UN CONTRATO PRIVADO** que recoja la mejora de las condiciones. Esta es la opción más recomendable; no es preciso pagar comisiones de cancelación ni de apertura y las nuevas condiciones pueden pactarse en este contrato sin necesidad de notario ni registro, por lo que resulta gratuito.
- **A TRAVÉS DE UNA ESCRITURA PÚBLICA:** es la fórmula preferida por las entidades bancarias, que obligan en muchas ocasiones a que se lleve a cabo de esta manera. Este sistema conlleva gastos notariales, registrales (una media de 100 euros), y en algunos casos, de gestoría (180 euros de media). Aunque los aranceles que cobran registradores y notarios están fijados en un Real Decreto de 1989, el coste final variará en función de la cuantía de la operación y de aspectos aleatorios como el número de folios del escrito. La razón que aducen las entidades que defienden este procedimiento es que sin la escritura pública, en caso de impago las dificultades para embargar la vivienda son mayores. La realidad es que el banco no está obligado a realizar una novación.

➔ **LA SUBROGACIÓN:** otra entidad bancaria se hace cargo de la vieja hipoteca, pues ofrece intereses más bajos que el banco o caja de ahorros donde inicialmente se contrató el crédito. Sólo conviene seguir este procedimiento cuando la entidad bancaria inicial no contemple la novación y en los casos en que la cuantía del capital a pagar sea alta y el ahorro con el nuevo gasto compense los gastos. Este proceso es más complejo y caro que el anterior; a los gastos de notario y registrador se suman las comisiones de cancelación de la vieja hipoteca y, en ocasiones, las comisiones de la nueva. La comisión de cancelación a su nueva entidad puede llegar al 1% del capital pendiente si el préstamo es a tipo variable y al 2,5% si es a tipo fijo. Siempre que el capital pendiente sea muy elevado o la tasación antigua, es probable que se exija una tasación nueva. A diferencia de la novación, los gastos de gestoría y de registro son elevados. Por 100.000 euros de capital adeudado pueden llegar a cobrar cerca de 210 euros.