

suelo hipotecario

Escrito por delleon - 10/11/2009 11:13

hola a tod@s, en este caso mi consulta es sobre el suelo hipotecario que me he dado cuenta que tenía firmado cuando ha llegado la hora de renovar el tipo de interés y me ha quedado establecido en el 4% en lugar del 1 y pico que me correspondería si no tuviera el suelo.

Mi pregunta es que se puede hacer, ya que la subrogación, que sería la opción más fácil no cumple los requisitos que exige el banco de España (el nuevo diferencial debe ser inferior al actual) ya que no hay ninguna hipoteca ahora mismo que mejore el 0,38 que tengo, bueno, las hay de 0,35, si bien me garantizan en la entidad que mi banco tiene un derecho de tanteo y la igualará dejando las mismas condiciones.

gracias a todos por vuestras respuestas.

un saludo

=====

Re: suelo hipotecario

Escrito por tucapital.es - 10/11/2009 11:55

Si la subrogación no es opción debido a que la entidad tiene el derecho de tanteo (consulta el ranking de las mejores hipotecas), lo que puedes hacer es cancelar la hipoteca y abrirte uno nuevo.

Tienes que considerar los gastos que conlleva esta cancelación y apertura y compararlo con lo que vas a pagar de más por el suelo que tienes. Ten en cuenta que según los analistas los tipos de interés no subirán hasta al menos la segunda mitad del 2010, y que existen 2 efectos contradictorios que hace que la evolución de los tipos sean inciertos:

- Riesgos de hiperinflación.
- Miedo a entrar en una crisis similar a la de Japón.

Salu2.

=====

Re: suelo hipotecario

Escrito por neon26 - 19/11/2009 12:52

Has probado de hablar con tu banco para que te bajen el suelo haciéndote una novación?

O bien ves a otra entidad con una subrogación, un poco difícil pero bueno se tendría que intentar, y que en la otra entidad no tuvieras suelo o que sea más bajo, así puedes ir a la otra y te tendrán que igualar lo que te ponga la otra entidad, si la otra entidad no te pone suelo....

Otra opción es amenazarles con quitarles todo lo que tengas allí domiciliado, y con eso me temo que no valdrá, pero si tienes algo ahorrado (mientras más mejor) y le dices que te lo vas a llevar o que lo vas a poner en un depósito, seguramente entonces puede que te hagan la novación.
No se si me he explicado.

Esto segundo le funcione a un amigo.

=====

Re: suelo hipotecario

Escrito por jaguirre1979 - 07/12/2009 13:45

Hola,

Yo estoy en la misma situación. Sin embargo, creo que legalmente si que podemos subrogarnos. Dado que el tipo de interés actual de la hipoteca no es Euribor + Diferencial, sino el suelo que tenemos fijado.

Es decir, si yo tengo Euribor + 0,25 con suelo al 4 y me voy a Euribor + 0,27 sin suelo, esta claro que el tipo de interés del segundo banco es mejor a día de hoy (1,5%) que el de mi banco, 4 %.

De hecho, yo ya lo he solicitado en varios bancos y estoy negociando la subrogación.

Lo que me parece realmente absurdo, es que los partidos políticos aprueben conjuntamente una moción en el senado para declarar abusivos los suelos (a instancias del PP), y soliciten un informe al BDE (que por cierto ya ha facilitado y su respuesta me parece de coña) en lugar de regular directamente este tipos de cláusula por ley en el congreso de los diputados, o pedir a la abogacía del estado que denuncie este hecho de forma que sean los tribunales los que declaren si estás cláusulas son realmente abusivas.

=====