Subrogación, cancelación o nueva hipoteca: claves para elegir al cambiar de vivienda

Cuando llega el momento de mudarse a una nueva vivienda, una de las primeras preguntas que surgen es qué hacer con la hipoteca actual. La decisión no es única: se puede trasladar el préstamo a la nueva propiedad, liquidarlo por completo y contratar otro, o mantenerlo y pedir una financiación adicional. Cada camino tiene sus propias condiciones, costes y plazos, y lo que funciona para una persona puede no ser lo mejor para otra.

¿Qué significa subrogar la hipoteca?

La subrogación permite trasladar la hipoteca que se tiene sobre la vivienda actual a la nueva vivienda que se va a adquirir. En la práctica, el banco mantiene las mismas condiciones del préstamo original: tipo de interés, plazo y cuota mensual, siempre que la nueva propiedad ofrezca garantías suficientes. La entidad acepta el cambio de inmueble como garantía hipotecaria, y el prestatario sigue pagando el mismo capital pendiente.

Esta opción resulta atractiva cuando la hipoteca actual tiene condiciones favorables, como un tipo fijo bajo o un diferencial reducido. Al no cancelar el préstamo, se evitan los gastos de cancelación y apertura de uno nuevo. Además, el proceso suele ser más rápido que iniciar una hipoteca desde cero, aunque no por ello está exento de trámites: el banco debe tasar la nueva vivienda y aprobar la operación.

Cancelar la hipoteca y contratar una nueva

La cancelación hipotecaria implica liquidar el préstamo actual antes de tiempo y dar de baja la garantía que pesa sobre la vivienda actual. Una vez cancelada, el propietario queda libre de deuda con esa entidad y puede solicitar una nueva hipoteca para la siguiente vivienda. Es el camino más habitual cuando la hipoteca que se tiene no es competitiva o cuando se necesita un importe mayor del que permite la subrogación.

View the location on Google Maps

Cancelar tiene un coste: comisiones por amortización anticipada, gastos de notaría y registro para la cancelación, y posiblemente una penalización si el préstamo era a tipo fijo. Además, la nueva hipoteca implica un estudio de viabilidad, tasación, formalización en escritura pública y el pago de impuestos como el Actos Jurídicos Documentados. En conjunto, los gastos pueden ser elevados, pero a cambio se obtiene un préstamo adaptado a las condiciones actuales del mercado y a las necesidades de la nueva vivienda.

Nueva hipoteca sin cancelar la anterior

Existe una tercera vía: mantener la hipoteca actual y pedir una nueva para la vivienda que se compra. Esta opción solo es viable si la capacidad de endeudamiento del comprador lo permite, es decir, si los ingresos son suficientes para asumir dos cuotas mensuales. No es lo más frecuente, pero puede darse cuando la vivienda actual se alquila y el alquiler cubre la cuota de la hipoteca, o cuando se dispone de ahorros para afrontar ambos pagos durante un tiempo.

El principal inconveniente es que la entidad valorará el riesgo de tener dos créditos vivos. Si la suma de las cuotas supera el 35-40% de los ingresos netos, el banco puede denegar la segunda operación. Por eso, esta alternativa suele reservarse para casos muy concretos y con un perfil financiero sólido.

Comparativa de costes y plazos

Para elegir entre subrogación, cancelación o nueva hipoteca, conviene tener claros los costes asociados a cada opción. En la subrogación se pagan los gastos de tasación de la nueva vivienda y los de notaría y registro para la modificación de la garantía. Las comisiones por cambio de inmueble suelen ser menores que las de cancelación. El plazo puede oscilar entre dos y cuatro semanas, dependiendo de la rapidez del banco y del notario.

En la cancelación, los gastos incluyen la comisión por amortización anticipada (que puede llegar al 0,5% o 1% del capital pendiente si el préstamo es a tipo fijo), los aranceles notariales y registrales de la cancelación, y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en algunas comunidades. A esto se suman los costes de la nueva hipoteca: tasación, estudio, apertura y formalización. El proceso completo puede alargarse de uno a tres meses.

En una nueva hipoteca complementaria, los gastos son los de la segunda operación, más el mantenimiento de la primera. El plazo depende de la agilidad de cada entidad, pero suele ser similar al de una hipoteca nueva.

¿Cuándo conviene cada opción?

La subrogación es la mejor alternativa si la hipoteca actual tiene buenas condiciones y el capital pendiente se ajusta al precio de venta de la nueva vivienda. También si se quiere ahorrar en gastos de formalización y se prefiere un proceso rápido. Eso sí, la nueva vivienda debe tener un valor de tasación suficiente para cubrir la deuda, y el banco debe aceptar el cambio.

La cancelación y nueva hipoteca son recomendables cuando la hipoteca actual es cara o tiene condiciones poco flexibles, o cuando se necesita un importe mayor del que permite la

subrogación. También si se quiere cambiar de entidad para obtener un mejor tipo de interés o un plazo más largo. Aunque los gastos iniciales sean más altos, a largo plazo puede compensar si la nueva cuota es más baja.

Mantener la hipoteca actual y pedir otra tiene sentido solo si se puede asumir el pago de ambas cuotas sin riesgo de impago. Es una opción para quienes no quieren cancelar la hipoteca de la vivienda actual porque la van a alquilar o porque esperan venderla pronto. En cualquier caso, conviene revisar la capacidad de endeudamiento real antes de comprometerse.

Factores adicionales a tener en cuenta

Más allá de los costes directos, hay aspectos que pueden inclinar la balanza. La plusvalía que se genere con la venta de la vivienda actual puede ayudar a reducir el capital pendiente de la nueva hipoteca. Si se vende antes de comprar, se dispone de liquidez; si se compra antes de vender, puede ser necesario un puente financiero.

También es importante considerar la evolución del mercado hipotecario. Si los tipos de interés están en un momento bajo, cancelar y contratar una hipoteca nueva puede ser una oportunidad para fijar un tipo fijo atractivo. Por el contrario, si los tipos son altos, mantener la hipoteca actual mediante subrogación puede ser más prudente.

Otro punto a revisar es el capital pendiente. Si la hipoteca actual está muy amortizada y el capital restante es pequeño, los gastos de cancelación pueden ser bajos, lo que hace más viable la cancelación. Si el capital es elevado, la subrogación evita tener que pagar comisiones sobre una cantidad grande.

El papel de la asesoría especializada

Ante tantas variables, contar con un análisis personalizado ayuda a tomar una decisión informada. Un asesor hipotecario puede calcular los costes reales de cada opción, comparar las ofertas del mercado y orientar sobre el momento más adecuado para actuar. Una opción local es Hipomia Lorca, que acompaña al cliente en todo el proceso hasta la firma.

En cualquier caso, es recomendable solicitar varios presupuestos y leer la letra pequeña de cada propuesta. Las comisiones, los plazos de carencia y las condiciones de cancelación anticipada varían entre entidades, y un pequeño detalle puede marcar la diferencia en el coste final. Tampoco está de más consultar con un notario o un abogado especializado si la operación tiene alguna particularidad.

Resumen práctico para decidir

Para facilitar la elección, estos tres escenarios resumen cuándo optar por cada vía:

- **Subrogación:** cuando la hipoteca actual es buena, el capital pendiente es adecuado y se quiere ahorrar en gastos y tiempo.
- **Cancelación y nueva hipoteca:** cuando se necesita más capital, la hipoteca actual no es competitiva o se desea cambiar de banco para obtener mejores condiciones.
- **Nueva hipoteca complementaria:** solo si se pueden asumir dos cuotas sin riesgo y la vivienda actual se va a alquilar o vender a corto plazo.

En todos los casos, conviene comparar el coste total de cada alternativa a lo largo de la vida del préstamo, no solo la cuota mensual. Un pequeño ahorro mensual puede desaparecer si los gastos iniciales son muy elevados.

Si necesita ayuda para valorar su situación, puede contactar con Hipomia Lorca, en Alameda de Cervantes, 13, 30800 Lorca, Murcia, teléfono 868353231.