

Rehipoteca mediante transferencia de propiedad: una guía completa

Introducción

La rehipoteca es el proceso de cambiar su hipoteca actual por una nueva, ya sea con el mismo prestamista o con uno diferente, sin mudarse de casa. El proceso implica la transferencia de propiedad, similar a cuando compró su propiedad por primera vez. Esta guía proporciona una descripción general completa del proceso de transferencia de propiedad involucrado en la rehipoteca, incluidos los pasos, los requisitos legales y las consideraciones clave.

1. Comprensión de la rehipoteca

a. ¿Qué es la rehipoteca?

- La rehipoteca implica obtener una nueva hipoteca para reemplazar su hipoteca actual, a menudo para aprovechar una mejor tasa de interés, acceder a fondos adicionales o cambiar los términos de su hipoteca. No implica una venta o compra de la propiedad, pero sí requiere trabajo legal para actualizar el interés del prestamista en la propiedad.

b. ¿Por qué rehipoteca?

- Tasas de interés más bajas: para asegurar una tasa de interés más favorable y reducir los pagos mensuales.
- Acceso al capital: para liberar el capital de la propiedad para mejoras en el hogar, consolidación de deudas u otros gastos.
- Cambio de las condiciones de la hipoteca: para cambiar de una hipoteca de interés solamente a una hipoteca de amortización o viceversa.
- Evitar las tasas variables estándar (SVR): para evitar las tasas de interés más altas que suelen aplicarse después de que finaliza un período de tasa fija.

2. El proceso de transferencia de propiedad en la rehipoteca

a. Pasos iniciales

- Elección de un abogado: el proceso de rehipoteca comienza con la selección de un abogado o un procurador para manejar los aspectos legales. Muchos prestamistas tienen un panel de abogados aprobados y elegir uno de esta lista puede agilizar el proceso.
- Instrucciones para su abogado: una vez elegido, le dará instrucciones formales a su abogado para que actúe en su nombre. Le solicitará documentación, como las escrituras de propiedad y los detalles de la hipoteca.

b. El trabajo legal

- Revisión de las escrituras de propiedad: el abogado revisa las escrituras de propiedad para asegurarse de que no haya problemas que puedan impedir la rehipoteca, como disputas o terrenos no registrados.
- Revisión de la oferta hipotecaria: el nuevo prestamista emitirá una oferta hipotecaria, que su abogado revisará para asegurarse de que todos los términos sean claros y se adapten a sus intereses.
- Búsquedas: aunque no siempre se requieren búsquedas exhaustivas en la refinanciación de una hipoteca, algunos prestamistas pueden solicitar búsquedas básicas (por ejemplo, búsquedas de las autoridades locales) para verificar si hay problemas que puedan afectar el valor de la propiedad.

c. Comunicación con el prestamista

- Declaración de redención: su abogado obtendrá una declaración de redención de su prestamista actual, que detallará el monto necesario para cancelar su hipoteca existente.
- Transferencia de fondos: el día de finalización, el abogado utilizará los fondos de su nueva hipoteca para cancelar la existente y manejar cualquier excedente, como liberarle el capital.

d. Pasos finales

- Actualización del título: el abogado actualizará el título en el Registro de la Propiedad para reflejar el interés del nuevo prestamista hipotecario en la propiedad.
- Finalización: una vez que se complete todo el trabajo legal, su nueva hipoteca estará vigente y usted comenzará a realizar pagos de acuerdo con los nuevos términos.

3. Costos involucrados en la rehipoteca

a. Honorarios legales

- Honorarios del abogado: son los honorarios que cobra su abogado por manejar el proceso de rehipoteca. Pueden variar según la complejidad de la transacción y la estructura de precios del abogado.
- Desembolsos: son costos adicionales que su abogado pagará en su nombre, como tarifas del Registro de la Propiedad y tarifas de búsqueda.

b. Otros costos

- Cargos por pago anticipado (ERC): si está rehipotecando antes del final del plazo de su hipoteca actual, es posible que deba pagar un cargo por pago anticipado.
- Cargos por valuación: algunos prestamistas pueden requerir una valuación de la propiedad antes de ofrecer una nueva hipoteca, y el costo puede ser transferido a usted.

4. Consideraciones clave al rehipotecar

a. Momento

- Considere el momento de su rehipoteca, particularmente si su hipoteca actual está cerca del final de un plazo fijo. Refinanciar una hipoteca demasiado pronto puede generar cargos por pago anticipado, mientras que esperar demasiado puede resultar en tasas de interés más altas.

b. Requisitos del prestamista

- Distintos prestamistas tienen diferentes criterios para refinanciar una hipoteca, como el valor mínimo de la propiedad, la relación préstamo-valor y las verificaciones de crédito. Asegúrese de cumplir con estos requisitos antes de continuar.

c. Metas financieras futuras

- Considere sus metas financieras a largo plazo al refinanciar una hipoteca. Por ejemplo, si planea vender la propiedad en un futuro cercano, una refinanciación con altas tarifas de salida podría no ser adecuada.

5. Beneficios y riesgos de refinanciar una hipoteca

a. Beneficios

- Ahorro de costos: refinanciar una hipoteca puede reducir significativamente sus pagos hipotecarios mensuales si obtiene una tasa de interés más baja.
- Flexibilidad: refinanciar una hipoteca le permite cambiar el tipo o el plazo de su hipoteca, lo que le brinda mayor flexibilidad financiera.
- Acceso a fondos: liberar capital puede proporcionar fondos para diversas necesidades sin vender la propiedad.

b. Riesgos

- Tarifas y cargos: los costos asociados con la refinanciación, incluidos los cargos por pago anticipado y los honorarios legales, pueden compensar los posibles ahorros.
- Valor neto negativo: si los valores de la propiedad caen, podría terminar debiendo más en su hipoteca de lo que vale la propiedad.
- Impacto crediticio: múltiples verificaciones de crédito durante el proceso de refinanciación podrían afectar su puntaje crediticio.

Conclusión

La refinanciación implica varias consideraciones legales y financieras, y el proceso de transferencia de propiedad es una parte fundamental para garantizar una transacción sin problemas. Al comprender los pasos involucrados, los costos y los posibles beneficios y riesgos, puede tomar decisiones informadas que se alineen con sus objetivos financieros. Ya sea que esté buscando mejores condiciones hipotecarias, acceder a capital o evitar tasas de interés más altas, una transferencia de propiedad adecuada es clave para una refinanciación exitosa.