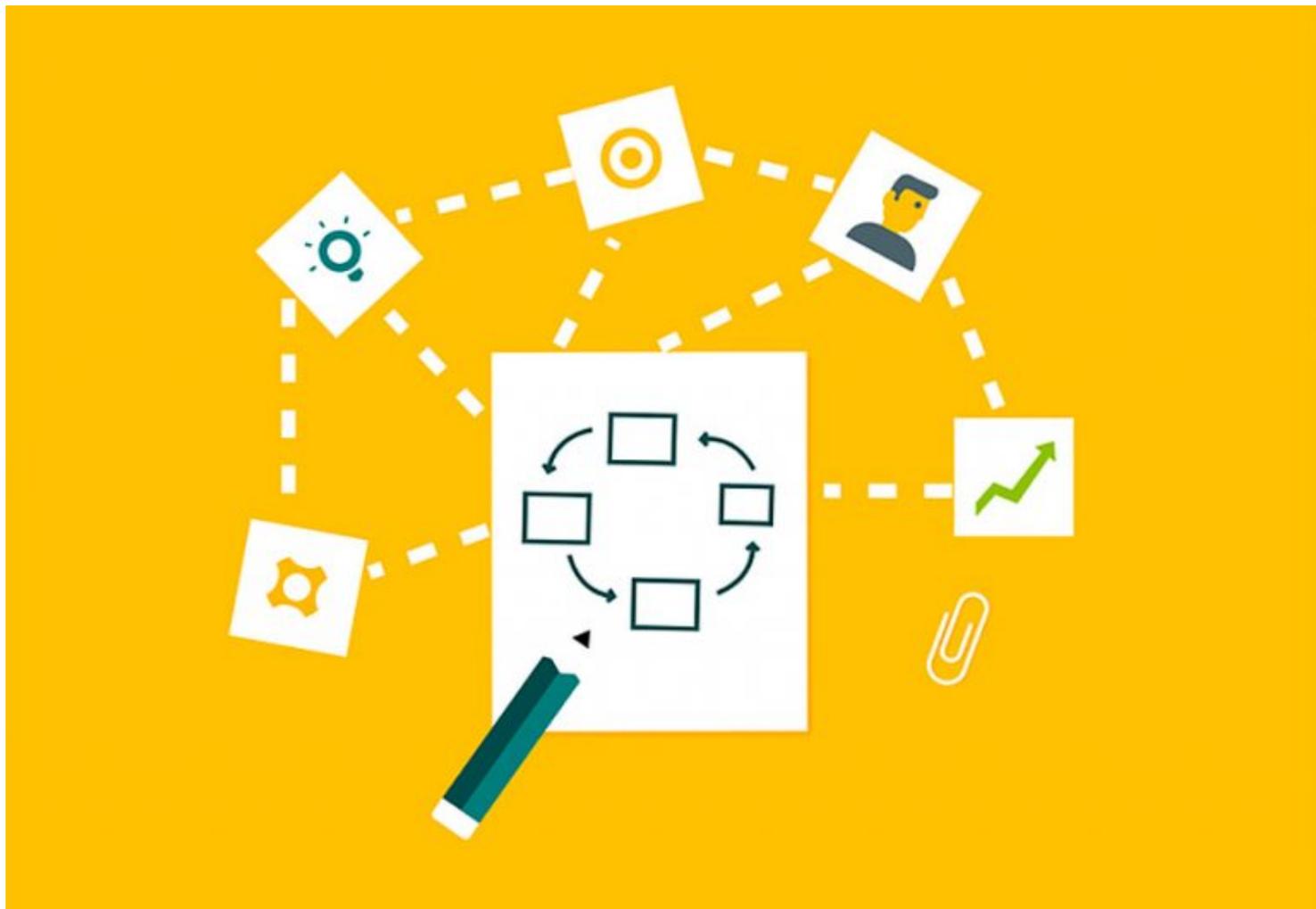


He acabado mi hipoteca, ¿ahora qué?

4 de octubre de 2019



Autor: María del Mar Molina Parra

Miembro del equipo de trabajo del Proyecto Edufinet

Por fin han pasado 20 años y tras el “religioso” pago mensual se han acabado las cuotas del préstamo hipotecario, ¡mi casa es totalmente mía!! Y, ¿ahora qué?

Esta es una de las preguntas que se nos pueden presentar cuando tras muchos años terminamos de pagar el préstamo hipotecario que el banco nos concedió hace 15, 20 o 30 años. Ya no tenemos que preocuparnos por el “Euríbor”, que si sube, que si baja, o de si este año sube la prima del seguro de vida.

Una vez que hemos pagado la última cuota existen una serie de pasos legales que realizar para que el registrador de la propiedad indique que nuestra vivienda está “libre de cargas” y que es “100% nuestra”, lo que, en la práctica, se conoce como el trámite de la cancelación registral de la hipoteca.

Lo primero es solicitar a la entidad financiera que emita el certificado de cancelación económica del préstamo. Se trata de un documento en el que aquella indica que se ha pagado hasta el último céntimo de lo convenido y que no queda nada a deber en relación con el crédito garantizado.

El segundo paso es ir al notario, que otorgará una escritura pública, a la que se incorporará el certificado anteriormente mencionado, y que será el documento que se presentará al Registro de la Propiedad.

El tercer y último paso consiste en inscribir la escritura notarial en el Registro de la Propiedad. Si el registrador no encuentra ningún defecto formal, en la hoja registral de la propiedad se anotará la cancelación de la hipoteca. Así, cuando pidamos la información de la vivienda a través, por ejemplo, de una nota simple o una certificación, solo aparecerá nuestro nombre y titularidad, y el tan soñado “libre de cargas”.

Cuando iniciamos el proceso, tenemos que tener en cuenta que no es gratis. El notario por otorgar la escritura y el registrador por practicar la cancelación cobran unos honorarios.

Es cierto que si queremos olvidarnos de todo este proceso (ir al banco a solicitar el certificado, ir a recogerlo cuando nos avisen de que lo tienen, ir al notario a llevar el certificado, recoger la escritura, llevarla al Registro y finalmente recoger la certificación de cancelación registral...) podemos solicitar a un tercero -una gestoría, habitualmente- que desarrolle determinados actos de trámite, con lo que a los gastos anteriormente mencionados habría que añadirles los gastos propios de la gestoría. Una buena forma de decidir si lo hago yo o un tercero es saber la cuantía que cobra la gestoría y preguntarnos: “¿me compensa pagar x euros por evitarme el trajín?”.

Y ya, después de todo, aún podemos darnos una alegría... aunque hay que rellenar y presentar el impreso de Actos Jurídicos Documentados... ¡no hay que pagar nada!

Pero, ¿es imprescindible realizar el llamado “levantamiento de hipoteca”? La respuesta es no, imprescindible no es, pero sí recomendable. Tarde o temprano vamos a tener que hacerlo: si quiero vender la casa o en el caso de una herencia con el consiguiente reparto, será preciso que el adquirente tenga constancia de la inexistencia registral de cargas. Así que, cuanto antes nos quitemos el “problema” de encima mejor, ¿no?

Autoría de la imagen: freepik