



Tips notariales para tu vida diaria

6 puntos que debes conocer antes de solicitar un crédito hipotecario

Comprar una casa o un departamento es una de las decisiones más importantes en la vida, ya que constituye el patrimonio principal de nuestra familia. En muchos casos, la única forma de acceder a una vivienda propia es a través de un crédito hipotecario.

Antes de solicitar uno es importante que conozcas los siguientes puntos:

1. Un crédito hipotecario es un préstamo a largo plazo que hace una institución bancaria o un organismo de vivienda para la compra de un inmueble. Este crédito está respaldado con la propiedad misma, es decir, en caso de que no se cumpla con los pagos acordados en los plazos pactados, el acreedor hipotecario podrá demandar el pago ante algún tribunal y si al cabo del juicio el pago no se realiza, podrá promover la venta forzosa o remate del inmueble hipotecado para recuperar el crédito.
2. Para definir cuál es el crédito hipotecario que más te conviene, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) recomienda utilizar el simulador de crédito hipotecario que la misma institución ofrece. Este simulador te permitirá conocer las diferentes opciones del mercado y de esta manera decidir la oferta que más convenga a las necesidades de cada familia, ya sea que se inclinen por una mensualidad más baja o por una tasa de interés o plazo menor.
3. Es importante tener disponibles para llevar ante el notario, para su revisión y cotejo, los siguientes documentos en original: título de propiedad; boletas de predial y agua (los que se tengan y en todo caso el más reciente); recibos de luz, teléfono, o estados de cuenta bancarios, si el enajenante es persona física y pretende exentar el ISR; el acta de matrimonio de vendedor y comprador (para saber si hay sociedad conyugal y el cónyuge del vendedor tiene que dar su consentimiento con la venta, o bien si el cónyuge del deudor hipotecario tiene que dar su consentimiento para la hipoteca); identificación oficial, así como el reglamento del Régimen de Propiedad en Condominio. En su momento el notario los revisará y pedirá lo que se requiera adicionalmente.

4. Es fundamental acudir al notario antes de realizar cualquier trámite o contrato de compraventa del inmueble para que éste revise los documentos de la propiedad y asesore jurídicamente a las partes. El notario interviene en la celebración de dos actos principales: la de la compraventa del inmueble y la del crédito hipotecario, en la que quedan estipuladas las condiciones del mismo. Ordinariamente, los dos actos constan en una misma escritura. Es un derecho del acreditado elegir al notario de su confianza, si no lo tiene, el banco puede sugerirle uno.
5. Tanto los impuestos como los honorarios del notario deberán ser pagados directamente al notario, ya que es el responsable de calcular y retener los impuestos locales y federales por la compra de inmuebles. Sin embargo, es importante señalar que todos los gastos, incluyendo impuestos y honorarios, en los que se incurrirá al comprar el inmueble son considerados por el banco, para que el comprador los conozca de antemano y esté preparado para enfrentarlos.
6. Por último, es importante señalar que el propietario del inmueble, aún cuando el crédito hipotecario esté vigente, es el comprador. El inmueble sirve como garantía del crédito, sólo en caso de incumplimiento de pago la institución bancaria puede demandar al deudor para que pague y en el caso extremo el inmueble puede ser rematado.

Acércate a tu notario de confianza para recibir asesoría gratuita.

Colegio Nacional del Notariado Mexicano

<http://www.notariadomexicano.org.mx>

Twitter: @notariadomex

Para mayor información contacta a:

Ma. Fernanda Ortiz

fernanda@quadrantcomunicacion.com