



Tips notariales

¿Qué debes hacer al terminar de pagar tu crédito hipotecario?

Una pregunta frecuente que recibimos los notarios es qué se debe hacer al terminar de pagar un crédito hipotecario y la respuesta es: cancelar la hipoteca.

Antes de explicar qué es una cancelación de hipoteca, es importante aclarar que la obligación del deudor hipotecario de pagar el préstamo se extingue con el pago del mismo. Es así como si el deudor pagó el importe total del crédito, el Banco nada podrá reclamarle en el futuro; sin embargo, mientras no se cancele la hipoteca ese gravamen seguirá apareciendo en el Registro Público de la Propiedad.

¿En qué consiste cancelar una hipoteca?

En acreditar mediante una escritura que el préstamo está pagado; así como en dejar constancia en el Registro Público de la Propiedad que tu vivienda ha quedado libre de gravamen, tras la cancelación del préstamo hipotecario.

Es importante señalar que no es suficiente que se tenga una constancia del acreedor en la que se indique que ya no se le debe nada; es necesario llevar a cabo la escritura de cancelación de hipoteca y que la misma se inscriba en el Registro Público, pues una hipoteca que no ha sido cancelada sigue en apariencia vigente, lo que puede complicar la venta de la propiedad, la obtención de un nuevo crédito que tenga como garantía ese inmueble o la ejecución de un testamento.

Recuerda que los Bancos o las instituciones financieras llegan a cambiar de nombre o fusionarse con otras instituciones, lo cual puede complicar o cuando menos alargar el proceso de cancelación si deja pasar el tiempo.

¿A dónde debo acudir para cancelar mi hipoteca?

A un notario público, ya que la cancelación de la hipoteca debe hacerse mediante una escritura. El trámite puede realizarse con cualquier notario, es decir, no es necesario que se lleve a cabo ante el mismo notario con el cual se constituyó la hipoteca.

¿Qué debo hacer para cancelar mi hipoteca?

1. Ponte en contacto con el Banco o la institución financiera que otorgó el préstamo una vez que el mismo haya sido liquidado en su totalidad y solicita a la propia institución que gire instrucciones al notario que hayas elegido, junto con el testimonio de la escritura en que se otorgó el préstamo hipotecario, a fin de que el notario prepare el documento de cancelación.

2. Una vez que la institución acreedora, ya sea el Banco, una institución financiera o un organismo de vivienda, revise el proyecto de la escritura de cancelación, la misma será firmada por el representante de la institución acreedora para que el notario pueda presentar al Registro Público de la Propiedad respectivo, el testimonio de la cancelación de hipoteca, mismo que una vez inscrito deberán entregarte.

El trámite de cancelación tiene un costo muy accesible, el cual es fijado por la autoridad local, consulta a tu notario para obtener más información.

¡Evita problemas y retrasos innecesarios para poder disponer con libertad de la propiedad al realizar la escritura de cancelación de hipoteca!

Colegio Nacional del Notariado Mexicano

Twitter: @notariadomex

Teléfonos: 01 (55) 5514-6058, 5525-6452