

Cómo cancelar una hipoteca: Así sí y así no

Madrid, 23 de enero 2019. — Cancelar definitivamente la deuda de una hipoteca es, sin duda, un alivio para cualquier persona. Un premio de lotería, una donación, una herencia, o una venta, son por ejemplo, motivos por los que el prestatario puede reunir la cuantía de dinero suficiente para dar por finalizado un préstamo hipotecario. También, por supuesto, el pago de todas las cuotas de la hipoteca.

reclamador.es, compañía online de servicios legales, ha elaborado una guía en la que explica los principales aspectos y recomendaciones a tener en cuenta en este proceso de cancelación de una hipoteca. No en vano, en 2017 se cancelaron 313.716 hipotecas en España, según el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Cosas que los afortunados que puedan saldar su carga financiera deben saber:

1. El hipotecado puede no hacer nada... Pero no es recomendable

Existe la posibilidad de no hacer nada una vez pagada la última cuota del préstamo hipotecario, pero no es recomendable, según reclamador.es, puesto que las hipotecas se inscriben en el Registro de la Propiedad y esta información es utilizada para acciones posteriores. En otras palabras, en el Registro de la Propiedad la vivienda seguirá con la carga de la hipoteca, pese a que el saldo de la misma sea cero.

Esto es muy importante si, por ejemplo, explican desde reclamador.es se vende ese inmueble o se pretende pedir otra hipoteca, pues la deuda aparecerá como no vencida en el Registro de la Propiedad.

2. Cancelar la hipoteca en el Registro de la Propiedad

Se trata de la opción más aconsejable según la compañía online de servicios legales. De la misma manera que ocurre cuando se firma una hipoteca, existe la posibilidad de delegar los trámites en una gestoría o bien hacerlo el propio hipotecado.

Para cancelar una hipoteca en el Registro del Propiedad, el interesado debe, en primer lugar, solicitar un certificado de deuda cero a la entidad bancaria. Este certificado ha de emitirse de manera gratuita por el la entidad financiera, según

indica el Banco de España. El certificado de deuda cero se debe presentar en la Notaría elegida y solicitar la redacción de la escritura de cancelación del préstamo hipotecario. Esta escritura debe ser firmada por el apoderado del banco y, posteriormente, acudir a la Consejería de Hacienda de la comunidad autónoma para presentar el impuesto de actos jurídicos documentados (IAJD). Actualmente, este impuesto está exento de pago, por lo que para cancelar la hipoteca será necesario presentarlo, pero no se deberá abonar ninguna cantidad.

Una vez realizados estos trámites, se recogerá la escritura de cancelación de la hipoteca y se presentará en el Registro de la Propiedad para que sea inscrita la cancelación y desaparezca la carga de la vivienda.

3. Solicitar nota simple en el Registro de la Propiedad

Si se procede a la cancelación registral de la hipoteca, una vez pagados y realizados todos los trámites, reclamador.es aconseja a su vez solicitar una nota simple en el Registro de la Propiedad para comprobar que la carga de la hipoteca ha desaparecido.

4. Comisión de cancelación

No son pocas las hipotecas que cuentan con una comisión de cancelación del préstamo, esto quiere decir que si se incluye esta cláusula, el prestatario deberá abonar, junto con la deuda restante, esta comisión. Para conocer si se debe abonar esta penalización por cancelación anticipada, explica reclamador.es, el hipotecado debe acudir al contrato de préstamo que firmó al formalizar la hipoteca. A su vez, debe tener en cuenta que el máximo que pueden cobrar el banco es el 1% de ese capital pendiente.

5. Cancelación registral sin escritura: también es posible

Existe la posibilidad de cancelar registralmente el préstamo hipotecario sin realizar los pasos descritos anteriormente, pero para ello, explica reclamador.es, el hipotecado debe tener mucha paciencia, pues deberá esperar 21 años desde la fecha de pago de la última cuota de su préstamo. Pasado ese tiempo, puede acudir al Registro de la Propiedad y presentar solicitud de cancelación de cargas por caducidad. Si no se acude personalmente al Registro, dicha solicitud deberá llevar la firma del solicitante legitimada notarialmente, mientras que si el interesado acude personalmente, bastará con acudir con el DNI para que el registrador compruebe su identidad.

Por último, hay que tener en cuenta que algunos registradores solicitan también el documento de liquidación del impuesto sobre actos jurídicos documentados (aunque esté exento de pago), explica la compañía online.

reclamador.es

Sobre reclamador.es

reclamador.es es una compañía online de servicios legales creada en 2012 por el emprendedor Pablo Rabanal con el objetivo de utilizar la tecnología para defender los derechos de las personas frente a las empresas y la Administración de manera sencilla y transparente. Con 50.000 casos resueltos y 30 millones de euros de indemnizaciones conseguidos hasta el momento, trabaja con una tasa de éxito del 98% y bajo un modelo *No Win, No Fee*, es decir, solo cobra si gana.

La compañía ofrece todos sus servicios online y ha gestionado ya 200.000 reclamaciones con 110 millones de euros reclamados. Cuenta con más de 100 profesionales que integran un sólido equipo de desarrolladores y abogados en toda España. reclamador.es ganó el concurso de startups Seedrocket 2012 y se proclamó ganadora en South Summit 2017 como mejor servicio de la categoría B2C entre miles de compañías europeas. Tiene en su accionariado a la red de inversores Faraday, a Martin Varsavsky (VAS Ventures), al fondo Cabiedes & Partners, y relevantes inversores del mundo online como Francois Derbaix (fundador de Toprural), Yago Arbeloa (presidente de la AIEI), Carlos Blanco (ITnet) o Making Ideas Business (xISDI Venture Club), entre otros. Cuenta con financiación de ENISA y EMPRENDETUR (Ministerio de Economía, Industria y Competitividad). Desde 2018 es miembro fundador de APRA.

Para más información:

Cristina Naveda / Alicia Riaño / Flavia Bertolini

comunicacion@reclamador.es

<https://www.reclamador.es/prensa/>

917 374 699 / 633 120 224