Guía para cancelar una hipoteca sin pagar de más en el intento

Escrito por oka - 14/01/2013 11:19

HAber los economistas del foro que opinais sobre esto

http://www.cincodias.com/articulo/mercados/guia-cancelar-hipoteca-pagar-intento/20130114cdscdsmer_4/
En España se cancelan 25.000 hipotecas de media al mes, men
os de la mitad que antes de la crisis. El proceso de cancelación conlleva una serie de papeleos y gastos que conviene conocer para evitar pagar de más.

"Miriam Calavia - Madrid - 14/01/2013 - 09:56

La crisis no solo ha reducido drásticamente la firma de hipotecas (en mínimos históricos) sino también la cancelación de este tipo de préstamos. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), si bien en 2007, antes del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, se llegaban a cancelar registralmente 60.000 hipotecas sobre viviendas en un mes, ahora la cifra apenas alcanza las 25.000 de media.

Aunque cada vez son menos, los afortunados que pueden saldar esa carga financiera (bien porque les ha llegado la última letra o bien porque han vendido la vivienda) deben seguir una serie de pasos legales y correr con ciertos gastos para cerrar correctamente la operación. Es posible evitar costes mayores si en vez de solicitar los servicios de una gestoría los trámites los hace uno mismo. Sin embargo, hay que tener en cuenta que así como cada hipoteca es diferente, también lo es el importe total de cada cancelación.

Con todo, no está de más, dada la polémica generada por la sentencia que obliga a notarios y registradores a devolver más de 400 millones de euros cobrados de más a los clientes, conocer los aranceles que según la normativa tienen que aplicar estos colectivos. Los cuatro sitios a los que hay que acudir y los gastos que generan son:

BANCO: Lo primero es abonar a la entidad acreedora la cantidad pendiente y la comisión por cancelación en caso de haberla fijado. Se puede consultar a cuánto asciende dicha comisión en el contrato de la hipoteca o en las escrituras. Una vez pagado todo, hay que solicitar al banco que expida el 'certificado de deuda cero'. Muchos bancos cobran más de cien euros por entregar este documento, aunque en teoría debe ser gratis, y piden una provisión de fondos en caso de realizar todo el proceso. Las gestorías, por su parte, cobran por lo general entre 200 y 400 euros.

NOTARÍA: Con el certificado, la entidad pide cita en la notaría para firmar la escritura pública de cancelación del préstamo. Aunque no es necesaria la presencia del cliente, se puede acudir a cualquier notario, no hace falta que sea el mismo donde se suscribió la hipoteca. Desde el 11 de mayo de 2012 y mediante el Real Decreto-ley 18/2012, los honorarios de los notarios han subido y son de 90 euros como mínimo.

HACIENDA: Después hay que pasar por Hacienda, acudiendo a una delegación de la comunidad autónoma correspondiente para solicitar el formulario del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD). La cancelación está sujeta a este impuesto, pero está exento de pago.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Con la copia del impuesto y los papeles del banco y la notaría en la mano, el último trámite es dirigirse al Registro de la Propiedad para hacer efectiva la cancelación. En un plazo de más de 15 días, el Registro avisa para pasar a retirar los documentos y liquidar la minuta. Los aranceles registrales ascienden como mínimo a 24 euros, pero depende del valor de la hipoteca."

comentario lector
"1 fer - 14-01-2013 -10:44:31h

Una "pillería" para pagar menos. Si el préstamo es a interés variable y se tiene el dinero para cancelar lo que resta de hipoteca, una solución es esperar a que el banco comunique el nuevo tipo de interés y notificar una no aceptación del tipo. El banco, entonces, otorga un plazo para cancelar el capital pendiente (sin cobrar cancelación anticipada). Se paga ese importe y te ahorras la cancelación anticipada. Se puede comprobar en la escritura de hipoteca que tengas la cláusula de no aceptación del tipo y de plazo de pago."

==========

Re: Guía para cancelar una hipoteca sin pagar de más en el intento

Escrito por andreseljedi - 15/01/2013 02:06

---

oka escribió:

Una "pillería" para pagar menos. Si el préstamo es a interés variable y se tiene el dinero para cancelar lo que resta de hipoteca, una solución es esperar a que el banco comunique el nuevo tipo de interés y notificar una no aceptación del tipo. El banco, entonces, otorga un plazo para cancelar el capital pendiente (sin cobrar cancelación anticipada). Se paga ese importe y te ahorras la cancelación anticipada. Se puede comprobar en la escritura de hipoteca que tengas la cláusula de no aceptación del tipo y de plazo de pago."

ESto no lo veo.

Si no aceptas el nuevo tipo, como mucho tendrás una moratoria del interes pero dudo muchísimo que te quiten de pagarlo.

==========

Re: Guía para cancelar una hipoteca sin pagar de más en el intento

Escrito por oka - 16/01/2013 19:45

---

andreseljedi escribió:
oka escribió:

Una "pillería" para pagar menos. Si el préstamo es a interés variable y se tiene el dinero para cancelar lo que resta de hipoteca, una solución es esperar a que el banco comunique el nuevo tipo de interés y notificar una no aceptación del tipo. El banco, entonces, otorga un plazo para cancelar el capital pendiente (sin cobrar cancelación anticipada). Se paga ese importe y te ahorras la cancelación anticipada. Se puede comprobar en la escritura de hipoteca que tengas la cláusula de no aceptación del tipo y de plazo de pago."

ESto no lo veo.

Si no aceptas el nuevo tipo, como mucho tendrás una moratoria del interes pero dudo muchísimo que te

quiten de pagarlo.

Por eso os "llamaba" Yo me he limitado al "corta y pega" ;)

==========