

MITOS O REALIDADES RELACIONADOS CON LA COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE

Una de las principales funciones notariales es brindar seguridad jurídica al patrimonio de las familias a través de la formalización de la compraventa de inmuebles en escritura pública. Por ello es fundamental acudir al notario antes de realizar cualquier trámite, pago o contrato de compraventa de una propiedad para que éste revise sus documentos y asesore jurídicamente a las partes.

A continuación, el Colegio Nacional del Notariado Mexicano resuelve dudas comunes al confirmar si son un mito o una realidad:

Un contrato privado puede sustituir la escrituración de un inmueble.

Falso. Para la mayoría de las familias comprar una casa representa la inversión de todos sus ahorros y, en muchas ocasiones, el patrimonio más importante de su vida. No escriturar resulta peligroso puesto que los contratos privados y los poderes notariales no son soluciones a largo plazo y conllevan grandes riesgos para el comprador; por ejemplo, la muerte del vendedor da por concluido el poder, lo que implicaría que al fallecer tendríamos que iniciar un juicio para probar la posesión del inmueble y con eso la propiedad.

El dueño de un inmueble comprado con un crédito hipotecario es el banco.

Falso. 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 si persisten en la falta de pago rematar el inmueble.

El contrato del crédito hipotecario y el contrato de adquisición del inmueble están en el mismo testimonio.

Verdadero. Si el inmueble se adquiere con un crédito hipotecario, el contrato de compraventa y el del crédito hipotecario normalmente están contenidos en el mismo testimonio y ambos están inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

La copia de la escritura que me entregó el notario tiene valor legal.

No necesariamente. Es indispensable revisar si tienes un testimonio original o una copia simple de la escritura; para demostrar la propiedad de un inmueble ante terceros es necesario tener un testimonio original o una copia certificada. Existe un testimonio original resguardado en el Archivo General de Notarías, a menos que la escritura se haya realizado hace menos de 5 años, ya que en ese caso el notario que la emitió la tendrá a su resguardo.

Es recomendable que, si no tienes un testimonio original, solicites al notario 2 o 3 copias certificadas, las cuáles deberás resguardar en diferentes lugares. De esta forma estarás

protegido contra contingencias como inundaciones, terremotos y otros desastres naturales, que pueden llegar a afectar hasta el propio Archivo General de Notarías, como sucedió tras el sismo del 19S de 2017.

Al terminar de pagar el crédito hipotecario debo cancelar la hipoteca.

Verdadero. 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, es por ello que debe acreditarse 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.

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 dejas pasar el tiempo.

Acércate a tu notario de confianza quien podrá darte asesoría sobre éste y otros temas relacionados con tu patrimonio.

Fuente: Colegio Nacional del Notariado Mexicano