

¿Es legal que la entidad bancaria cobre una comisión por el certificado de cancelación de hipoteca?

Las entidades bancarias no están legitimadas para el cobro de importe alguno por la simple emisión de un certificado de cancelación económica de la deuda ni, alternativamente, por su comparecencia en Notaría, si la declaración de cancelación de aquélla se incorpora en escritura pública. Debemos saber que una vez liquidado el préstamo con garantía hipotecaria que hayamos formalizado en su día, hay que cumplir un último trámite, que consiste en liberar de cargas el inmueble, es decir, realizar la cancelación registral de la hipoteca. En numerosas ocasiones no existe necesidad de inscribir la cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad y pasados 20 años el mismo Registro realiza el trámite sin ningún coste para el usuario. Sin embargo, el propietario debe saber que la hipoteca seguirá apareciendo inscrita en el Registro de la Propiedad durante todo este tiempo, limitando la posibilidad de transmitir el inmueble o conseguir nuevos préstamos o créditos. Por tanto, es muy recomendable realizar la inscripción registral una vez el crédito hipotecario está liquidado. Inscripción en el Registro de la Propiedad de la cancelación de la hipoteca. Los pasos que debe realizar para la cancelación de hipoteca pasan por solicitar a la entidad financiera que en su momento concedió la hipoteca que proceda a preparar un 'certificado de deuda cero' y acudir al Notario para entregar dicho certificado (junto con los datos de la finca, el importe de la hipoteca, la responsabilidad hipotecaria, etc.) y pedirle que prepare la escritura pública de cancelación de hipoteca. Una vez confeccionada la escritura, el banco ha de enviar a la Notaría a un apoderado para que firme dicha escritura y se considere formalizada la cancelación de la hipoteca. Posteriormente, una vez liquidado el impuesto autonómico correspondiente (operación exenta de tributar en Andalucía), se presentará la escritura pública en el Registro de la Propiedad donde conste inscrita la finca sobre la que recaía la carga hipotecaria y dicho Registro procederá a la oportuna inscripción de la cancelación de hipoteca. Atención. Muchas entidades bancarias aprovechan el momento para ofrecerse a realizar toda la operación de cancelación y por ello piden una provisión de fondos para realizar todas las gestiones restantes 'Notaría, Hacienda y Registro de la Propiedad'. Pero dejar que la entidad bancaria realice estos trámites puede incrementar el precio de la cancelación de manera exagerada. Comisión por la entidad bancaria. La Ley Hipotecaria establece que «las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos». En base a ello, el Banco de España ha confirmado que los bancos no deben cobrar comisión por estos conceptos. Considera que, sobre la base de dicha norma y de acuerdo con los criterios de buenas prácticas bancarias, las entidades no están legitimadas para el cobro de importe alguno por la simple emisión de un certificado de cancelación económica de la deuda ni, alternativamente, por su comparecencia en Notaría, si la declaración de cancelación de aquélla se incorpora en escritura pública. Hay que recordar que los clientes pueden llevar a cabo por sí mismos los trámites necesarios para la cancelación registral de su hipoteca, obtenida la certificación de haberse pagado la deuda. Por tanto, las entidades financieras únicamente prestan este servicio si lo solicita su cliente (entendiendo por tal, en las cancelaciones de préstamos hipotecarios, bien el titular del préstamo, bien la persona que está interesada en esta cancelación notarial). Resulta imprescindible para que el cobro de la comisión que lo retribuye pueda considerarse procedente que el cliente preste su consentimiento previo, no sólo a que la entidad realice este servicio, sino a que se le adeuden las comisiones tarifadas e informadas por este concepto. Así, la comisión remunera la preparación de la documentación necesaria, a petición del cliente, para que sea la entidad la que realice las gestiones y tramitaciones precisas para la cancelación registral de su hipoteca. Es por ello por lo que el Banco de España exige que se acredite que se ha prestado un verdadero servicio al cliente, sin que quepa incluir en este supuesto:

- La entrega al cliente de la documentación justificativa de la extinción de la obligación contractual frente a la entidad (el mero otorgamiento de la carta notarial de pago o la emisión de un certificado de deuda cero).
- El simple desplazamiento del apoderado de la entidad financiera a la Notaría que a esos efectos indique el cliente, ya que, en estos supuestos, la actividad desarrollada no es otra cosa que el consentimiento otorgado por el acreedor hipotecario para la cancelación de una inscripción hecha a su favor en virtud de escritura pública.

M. Romero Consultores Consultoria de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 Email: asesoria@mromeroconsultores.es WEB: www.mromeroconsultores.es