



Tips notariales para tu vida diaria

El traspaso de inmuebles

Cuando una persona adquiere un inmueble a crédito se celebran 3 actos jurídicos: el primero es el contrato de compraventa del inmueble, segundo el contrato de crédito y, por último, la garantía hipotecaria sobre el inmueble adquirido.

Es muy común que después de algún tiempo, esa persona desee vender su propiedad y entonces hay “alguien” que desea adquirir dicho bien bajo un esquema que coloquialmente se conoce como “traspaso”.

La persona que tiene un crédito hipotecario fue sujeto de una investigación detallada y minuciosa de su perfil y capacidad económica con la finalidad de asegurar su solvencia y, por supuesto, de que pagará la deuda contraída.

Normalmente en todo contrato de crédito se señala como causal de rescisión y de vencimiento anticipado del mismo el que se ceda o traspase dicho crédito. Esto es, no es posible ceder, vender, traspasar o de cualquier forma enajenar un inmueble que garantiza el pago de un crédito, salvo que se tenga la autorización del acreedor.

¿Qué hacer entonces en estos casos?

Lo que debe hacerse es poner al tanto a nuestro posible comprador acerca de la existencia de esa deuda y de la garantía hipotecaria existente. Lo recomendado sería ponerse en contacto con la Institución acreedora para plantearle y solicitarle alguna de las siguientes alternativas:

1.- Que el comprador desee continuar pagando el crédito subsistiendo su correspondiente garantía hipotecaria. En este supuesto, si el acreedor acepta como nuevo deudor al posible comprador, se instruirá a un Notario Público para que ante su fe se otorgue, la escritura de compraventa y su correspondiente, reconocimiento de adeudo y sustitución de deudor. Evidentemente habrá que analizar y estudiar las seguramente nuevas condiciones crediticias, bajo las cuales la institución acreedora acepte al nuevo deudor.

2.- Una segunda opción es cuando se piensa liquidar la totalidad del crédito originalmente otorgado. Se acostumbra que el deudor pida un corte/saldo del crédito contratado a cierta fecha para estar en posibilidad de pagar el mismo; efectuar el contrato de compraventa ante notario y simultáneamente cancelar también en instrumento público la hipoteca.

“En la práctica algunos no firman entre las partes contratantes contratos privados de compraventa; o bien se otorgan poderes limitados e irrevocables; o siguen pagando de manera ‘irregular’ el crédito para al final de esta acción escriturar a favor del comprador o de un tercero. Esto acarrea importantes, delicados y graves vicios y riesgos de índole jurídico en materia civil, fiscal y administrativa”, comentó el Lic. Héctor Galeano Inclán, Presidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano.

Para no propiciar ni fomentar la irregularidad, se debe de acudir al notario, quien brindará asesoría gratuita. Para más información:

Colegio Nacional del Notariado Mexicano

Twitter: @notariadomex

www.notariadomexicano.org.mx

Para mayor información de prensa contactar a:

Rosa María Luebbert

rossy@quadrant.com.mx