



Tips notariales para tu vida diaria

Lo que debes saber sobre la portabilidad hipotecaria

¿Has escuchado que desde el 2014 es posible realizar la portabilidad hipotecaria? Esto es que un banco adquiera del banco con el que tienes actualmente contratado tu crédito hipotecario dicho crédito, ofreciéndote mejores condiciones, especialmente en lo que se refiere a tasa de interés.

Sabemos que existen muchas dudas al respecto, por lo que a continuación el **Colegio Nacional del Notariado Mexicano** te presenta todo lo que debes saber sobre el tema:

→ ¿Qué es la portabilidad hipotecaria?

El nombre técnico de la portabilidad hipotecaria es el de “subrogación de acreedor”. Es importante señalar que la portabilidad hipotecaria no se trata propiamente de extinguir el crédito que tienes con un banco con un crédito nuevo que solicitas a otro banco, ya que este proceso generaría gastos mayores, como la cancelación de la primera hipoteca, la constitución de una nueva hipoteca, la comisión por apertura de crédito y un pago de derechos considerable. Se trata simplemente de sustituir al acreedor dentro del crédito original, el cual seguirá quedando garantizado al amparo de la misma hipoteca primeramente constituida, modificando únicamente en la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad el nombre del acreedor, el nuevo plazo para el pago y la nueva tasa de interés.

→ ¿En qué gastos se incurre con la portabilidad hipotecaria?

Tomando en cuenta que la portabilidad hipotecaria no consiste en extinguir un crédito y contratar otro, sino en subrogar al acreedor original en el mismo crédito, los gastos en los que se incurre son marginales en relación al beneficio que se obtiene al mejorar la tasa de interés y son de dos tipos: derechos de registro y gastos notariales.

Cabe señalar que no se tiene que volver a escriturar el inmueble, ni pagar impuestos, lo que se hace sólo es una modificación a la inscripción que ya existe en el Registro Público de la Propiedad, en la que se establece el cambio de acreedor y de tasa, mediante un convenio que se otorga ante notario.

Los Registros Públicos de la Propiedad están regulados por leyes locales, por lo tanto el costo por la inscripción de esta modificación variará de acuerdo a la entidad, acércate a tu notario de confianza para tener más información al respecto.

→ **¿Mi banco podría negarse a la subrogación de la hipoteca?**

Con la reforma financiera del 2014 se realizaron modificaciones al artículo 15 de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado que regula la subrogación de acreedor. En la regulación actual el banco está obligado a traspasar la hipoteca a otro banco si así lo decide el acreditado.

En algunos casos, el banco acreedor original ofrece mejoras a las condiciones del crédito para igualar las de la competencia con el fin de retener al cliente. En estos casos también tendría que realizarse un convenio modificatorio al crédito y consecuentemente a la hipoteca, dicho convenio se otorga ante notario y deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad con las mismas ventajas de rapidez y costos reducidos.

→ **¿Qué pasos debo seguir para subrogar mi crédito hipotecario?**

1. Si tienes la inquietud de renegociar tu crédito hipotecario busca, en primer lugar, si existe alguna otra entidad financiera que te ofrezca mejores condiciones de crédito. Deberás entregar a este banco la documentación que requiera sobre el inmueble.
2. Una vez que hayas identificado un banco que te ofrezca condiciones más atractivas, acércate a tu banco y solicita un “estado de cuenta para efectos de subrogación”. El banco acreditante está obligado a emitirlo en un plazo de 15 días naturales.
3. En caso de que transcurrido el plazo el banco acreditante no haya entregado el “estado de cuenta para efectos de subrogación” deberás presentarte en la CONDUSEF (Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros). a fin de que coadyuve con tu solicitud.
4. La solicitud del “estado de cuenta para efectos de subrogación” es lo que da por enterado al banco acreditante que el acreditado está buscando subrogar su crédito hipotecario.
5. Una vez que tengas el “estado de cuenta para efectos de subrogación” deberás entregarlo al banco que te ofrece condiciones más favorables. Este banco pagará el saldo del crédito al banco original y el crédito hipotecario quedará trasladado.
6. Es en este momento que deberás acudir a un notario y pagar los derechos de registro.

La subrogación de acreedor busca generar un ambiente de competencia en los servicios financieros que beneficie al consumidor con mejores tasas. Si existe la posibilidad de mejorar las condiciones de tu crédito, no lo dejes pasar y busca alternativas.

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

Colegio Nacional del Notariado Mexicano

Twitter: @notariadomex

Sitio web: www.notariadomexicano.org.mx

E-mail: colegionacional@notariadomexicano.org.mx

Teléfonos: (55) 5514-6058, 5525-6452, 5525 6415

Para mayor información de prensa contactar a:

Rosa María Luebbert

rossy@quadrant.com.mx