

Comisión por emisión de certificado de cancelación económica de la deuda. Cancelación registral de la hipoteca

Se han presentado muchas consultas acerca de si la emisión del certificado de cancelación de la deuda conlleva el cobro una comisión por la entidad financiera.

En este sentido, se ha informado de que, una vez abonada la totalidad de la deuda pendiente del préstamo hipotecario, la entidad, a petición del cliente, tiene la obligación de emitir un certificado de cancelación económica de la deuda, así como de desplazar a un apoderado para la formalización de la escritura de cancelación del préstamo hipotecario ante notario. Se considera que las entidades no están legitimadas para el cobro de importe alguno por dichas gestiones, que, por tanto, son gratuitas.

Además, en las consultas se comunica a los usuarios que pueden llevar a cabo, por sí mismos, los trámites necesarios para la cancelación registral de su hipoteca, una vez obtenida la certificación de haber sido pagada la deuda. Por tanto, las entidades financieras únicamente prestan este servicio si lo solicita su cliente, y resulta imprescindible, para que pueda considerarse procedente el cobro tanto de la comisión que lo retribuye como de los posibles gastos relacionados con este (gestoría, nota simple u otros), que el cliente preste su consentimiento previo no solo a que la entidad realice este servicio, sino también a que se le adeuden las comisiones informadas por este concepto.

En cuanto a la elección de notario para la formalización de la escritura de cancelación de hipoteca, corresponde al cliente interesado. Ahora bien, parece razonable entender que sea exigible que dicho fedatario público tenga cierta conexión con alguno de los elementos personales o reales de la operación (por ejemplo, que radique en la ciudad en la que se encuentra el inmueble hipotecado), porque, en otro caso, podría originar costes por desplazamiento.

Hay que señalar que no existe un plazo determinado ni para la emisión del certificado de cancelación económica de la deuda, ni para la comparecencia del apoderado en la notaría, pero las entidades deben actuar con la máxima diligencia posible y deben poner los medios necesarios para atender a sus clientes sin retrasos ni demoras injustificadas.