Qué son y para qué sirven los certificados de libertad de gravamen

FOTOS: Internet

Explicaciones Constructivas

Por Noé Peralta Delgado

La Paz, Baja California Sur (BCS). En **Baja California Sur** y en toda la República Mexicana, el realizar una escritura de compraventa de un **bien inmueble**, se vuelve a veces muy traumático para las personas que con razón, no compran seguido una propiedad, a veces se preguntan porqué las notarías piden tantos y tantos documentos con su respectivo costo, y por

cuestiones económicas el comprador opta por no realizar la escritura pública respectiva.

> *Los documentos básicos que se piden sobre el **bien inmueble** objeto de la compraventa son la carta de no adeudo de agua y drenaje, carta de no adeudo de predial y **certificado de libertad de gravamen**. El decir cual de los tres es más relevante, entraríamos en ver cual dependencia gubernamental es más importante, por ejemplo, el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado expide la constancia de no adeudo de agua, o en su defecto, un documento que conste que no tiene el servicio en el predio, el Catastro emite la carta de no adeudo predial y en el **Registro Público de la Propiedad** se tramita el **certificado de libertad de gravamen**.*

También te podría interesar: El Director Responsable de Obra y los dictámentes estructurales

Las dos primeras dependencias pertenecen al municipio y la tercera al Gobierno Estatal donde se encuentra el **bien inmueble** que se pretende escriturar. La importancia del

certificado de libre gravamen –que pesa más que los otros dos documentos–, es que las cartas de no adeudo de agua y predial en caso de tener inconsistencias se arreglan de manera, relativamente, fácil ante la autoridad y con pagos se soluciona en gran medida, pero si el **bien inmueble** tiene algún gravamen anotado en los libros de **Registro Público de la Propiedad**, aparte de pagos se necesita una gran gestoría y tiempo de espera.

El **certificado de libertad de gravamen**, es un documento que pide el **notario público** al momento de realizar la escritura de compra-venta y donde se indica que el **bien inmueble** no tiene anotación en el **Registro Público de la Propiedad**, esto es, que ninguna institución financiera, dependencia gubernamental, juez federal u otro ente tenga la propiedad embargada por alguna situación que el propietario haya tenido.

Es común que el propietario pueda tener algún préstamo con alguna institución financiera y que a su vez puso en garantía un **bien inmueble**, pero con el paso del tiempo no pudo cumplir con los pagos contraídos, entonces es cuando la institución financiera acude al **Registro Público de la Propiedad** a realizar la anotación correspondiente de embargo precautorio del bien, mientras no se cubra por parte del deudor la cantidad pactada. También, es común que con el tiempo el deudor cubrió –con sacrificios–, los montos hacia el prestamista y piensa que por ¨inercia¨ el **bien inmueble** deja de estar señalado y es cuando inicia la molestia del propietario.

Hay que entender que al momento de solicitar un préstamo, las instituciones financieras nos hacen firmar un documento de aprobación en caso de incumplimiento donde nosotros mismos autorizamos que nos graven el bien, por lo que el procedimiento de anotar por parte de la institución prestamista es completamente, legal. Existen otros casos no menos comunes de problemas judiciales donde un juez manda hacer la anotación de gravamen a algún **bien inmueble**.

En ambos casos, nosotros estamos obligados a realizar una amplia gestoría ante el ***Registro Público de la Propiedad*** *para demostrar que ya cumplimos con nuestra obligación llevando la documentación correspondiente y pagando una cuota es como se quita el gravamen. En el caso de las anotaciones de gravámenes que se realizan en el* ***Registro Público de la Propiedad*** *y debido a la poca vinculación con el Catastro, esta última dependencia no se entera si alguna propiedad tiene gravamen, por lo que muchas personas que van a preguntar por algún terreno no se enteran de esta situación, sino hasta que en la notaría le solicitan el certificado.*

Otro aspecto muy importante, es que para que un bien inmueble pueda tener un **certificado de libertad de gravamen**, por obvias razones debe estar debidamente inscrito, y muchos propietarios no van a inscribirlo, como la reglamentación no los obliga y no les genera multa al no ir, pues acuden cuando ya piensan vender y este trámite se lleva más tiempo, al contrario que Catastro que sí genera una multa al no acudir a registrar la propiedad a tiempo.

Sin duda, para un comprador la mayor felicidad es pagar –a veces con grandes sacrificios alguna propiedad–, y que al hacerlo quiere acudir a alguna **notaría pública** a realizar los trámites de escrituración y se lleva la sorpresa de que el **bien inmueble** se encuentra gravado, es una molestia y es muy entendible. El vendedor está obligado a entregar el predio **libre de gravamen** al comprador y se debe de estipular en alguna cláusula de los contratos de promesa de venta que realicen entre vendedor y comprador.

Debido a la desconfianza que existe en México y muy bien ganada, el interesado puede acudir al **Registro Público de la Propiedad** para ver si el bien inmueble que pretende comprar lo puede escriturar porque las palabras del vendedor no valen nada a un lado del **Certificado de Libertad de Gravamen**.

Escríbenos:

noeperalta1972@gmail.com

——

AVISO: CULCO BCS no se hace responsable de las opiniones de los colaboradores, ésto es responsabilidad de cada autor; confiamos en sus argumentos y el tratamiento de la información, sin embargo, no necesariamente coinciden con los puntos de vista de esta revista digital.