

Préstamos de dinero y liberación de hipoteca



MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

domingo 24 de julio de 2011 **01:30 PM**

El propietario del apartamento está preocupado porque no sabe cómo hacer para obtener la liberación de la hipoteca que tiene su inmueble. A la fecha él logró pagar todas las cuotas que adeudaba al banco que años atrás le dio un préstamo de dinero y ese crédito fue con garantía hipotecaria. Ahora desea liberar el inmueble por cuanto pretende venderlo.

El problema se agrava cuando el acreedor es una institución financiera o un banco que ha dejado de existir. También podría tratarse de una sucesión integrada por los herederos del acreedor hipotecario (léase, aquél que prestó el dinero). Incluso, es probable que se ignore el domicilio actual o paradero del acreedor. Todo esto dificulta la obtención de la liberación de la hipoteca. El propietario del inmueble (apartamento, casa quinta o terreno) quiere liberar la hipoteca y desconoce cómo lograrlo.

Para la situación reseñada la ley prevé el juicio de liberación de hipoteca. El propietario del bien hipotecado, asistido por su abogado de confianza, demandará al acreedor, vale decir, a la compañía que ya no existe pero que aún está inscrita en la oficina de Registro respectiva. O los miembros de la sucesión del acreedor serán llamados a juicio por carteles publicados en la prensa. Puede ocurrir que el acreedor no acuda al juicio. En ese caso el Juez le nombra un abogado. En la sentencia constará que la deuda se extinguió al vencer el plazo de diez años sin que el acreedor haya reclamado el pago. La hipoteca se extingue al transcurrir veinte años, visto que el acreedor no pidió su ejecución; la ley presume que la deuda ha sido pagada. El Juez declara extinguida la hipoteca, liberado el inmueble y ordena la notificación al Registro.

Otra duda que se presenta con regular frecuencia es plantear la posibilidad de vender el inmueble con la hipoteca aún sin ser liberada e incluso, en el caso de que se adeuden cuotas hipotecarias al banco acreedor. ¿Es posible la venta del inmueble con la hipoteca vigente? Resaltamos que el ciudadano común ignora que sí es válida la venta del inmueble con la hipoteca sin cancelar. Es legítima y permitida por la ley, la venta del inmueble hipotecado. Nuestro ordenamiento jurídico vigente establece que el comprador, al adquirir el inmueble con hipoteca, se subroga a ella. Esto quiere decir que el comprador se convierte en el nuevo propietario deudor hipotecario, quien adquiere todas las obligaciones, condiciones y términos de pago que tenía el anterior dueño (Heurística del Derecho de Obligaciones). Y es que la hipoteca sigue al bien vendido y continúa en cabeza del nuevo propietario. El banco acreedor hipotecario sabe que si el deudor comprador no le paga, puede hacer ejecutar la hipoteca o rematar el inmueble al mejor postor ante los tribunales.

Abogado y Profesor UCV, UCAB y USM

www.protejase.com.ve

asomivis@gmail.com

[Más artículos de esta firma >>](#)

ESPACIO PUBLICITARIO

Acceso rápido a:

[RSS](#)

[Correo Diario](#)

[Movil](#)

[Obituarios](#)

[Carteles y Edictos](#)

[Ver Jornada completa >>](#)

Lo último

Lo recomendado



INTERNACIONAL. Aspirantes republicanos evitan compromiso de apoyar a quien resulte elegido

[Comentarios \(0\)](#)

NACIONAL Y POLÍTICA. Capriles: "El Revocatorio es la única alternativa viable"

[Comentarios \(0\)](#)

FÚTBOL. Brasil remontó a Paraguay y rescató un punto de oro en Asunción

[Comentarios \(0\)](#)

FÚTBOL. Uruguay derrotó a Perú y es líder de las eliminatorias

[Comentarios \(0\)](#)

FÚTBOL. Argentina triunfó con autoridad ante Bolivia

[Comentarios \(0\)](#)

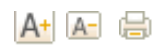
FÚTBOL. Noel Sanvicente revoluciona el once inicial vinotinto

[Comentarios \(0\)](#)

FÚTBOL. Colombia para en seco al líder Ecuador de la mano de Bacca y James

[Comentarios \(0\)](#)

ESPACIO PUBLICITARIO



Me gusta 0

Tweet

G+1 0

Pin it

Stm

Compartir +

Debido al alto tráfico de visitas en la página, El Universal ha decidido restringir la recepción de comentarios en sus noticias del día. Ofrecemos disculpas a los usuarios.

Clasificados EL UNIVERSAL

Estampas

Empleos EL UNIVERSAL

Alianzas



EL UNIVERSAL

[Cómo anunciar](#) | [Suscripciones](#) | [Contáctenos](#) | [Política de privacidad](#)
[Términos legales](#) | [Condiciones de uso](#) | [Condiciones generales de publicación](#) | [Mapa del Sitio](#) | [Ayuda](#)
El Universal - Todos los derechos reservados 2013