

# EL UNIVERSAL

MI CUENTA | REGÍSTRATE

SUSCRIPCIÓN EDICIÓN IMPRESA

ANUNCIANTES

Buscar

BUSCAR

CARACAS, viernes 06 de febrero, 2015 | Actualizado hace 6 días<sup>1</sup>

Secciones Daily News Edición Impresa Servicios Multimedia Clasificados Empleos Estampas

Nacional y Política Sucesos Opinión Economía Deportes Caracas Internacional Arte y Entretenimiento Blogs Vida

Inicio > Blogs > Derecho Innovador > Noticias



Síguenos desde:



## DERECHO INNOVADOR

Por MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ

Me gusta 0

Tweet G+1 0

# MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ // VENTA DE INMUEBLE HIPOTECADO

06.02.2015  
09:59 AM

La hipoteca sigue al bien, sin importar en manos de quién se encuentre. Nos preguntan: ¿Es posible vender un inmueble hipotecado? Respondemos: Es válida la venta del inmueble con hipoteca. Es más, la Ley no exige para ello, el consentimiento, autorización, notificación o liberación del banco o acreedor hipotecario. El propietario del bien, puede vender su inmueble vigente la hipoteca. Si quienes intervienen en la "venta con hipoteca", no mencionan el gravamen, el registrador lo hará. Advertirá en la Nota de Autenticación, la existencia de la hipoteca y sus caracteres: La identificación del acreedor hipotecario y del deudor, el monto y grado de la hipoteca.

La garantía hipotecaria asegura el cumplimiento de la obligación principal o préstamo dinerario. Ante el impago de la deuda, el acreedor hipotecario redamará el capital e intereses, la indexación y gastos del juicio. El acreedor "ejecutará la hipoteca", sin importar quién figure como propietario del bien en el Registro Inmobiliario. Y es que, la "hipoteca sigue al bien", de forma independiente a la persona que sea el dueño para la fecha de la ejecución. Es ése el objeto de la garantía hipotecaria, asegurar el pago de la deuda. Rematado el inmueble, será adjudicado al mejor postor; es la venta judicial. De lo obtenido en la subasta pública, el acreedor se cobra, y el remanente corresponderá a la parte ejecutada o dueño del bien.

Pensemos en el deudor solvente en el pago de las "cuotas de su hipoteca"; desea negociar con un comprador y acuerdan la venta del inmueble hipotecado. Los otorgantes, deudor hipotecario y comprador, pactan registrar la compra-venta inmobiliaria en la Oficina del Registro. El abogado redactará el contrato y las partes lo presentan al registrador. Se trata de un inmueble hipotecado, donde su actual propietario lo da en venta a un tercero comprador. El legislador no requiere la autorización del acreedor hipotecario para que se perfeccione la venta. Lo que sí consagra la Ley, es que el registrador haga mención expresa en el documento de venta a registrar, que sobre el inmueble hay gravamen hipotecario de primer o segundo grado a favor del acreedor, a quien identificará en el cuerpo de la escritura. Todo lo anterior, para "salvaguardar los derechos del acreedor" y los terceros, e incluso, los del comprador.

El adquirente del inmueble hipotecado, una vez obtenga su título de propiedad registrado, observará que en dicho documento consta la mención señalada. Sobre los hombros del nuevo propietario comprador del inmueble, pesa, a partir de la fecha del registro, el pago de la obligación hipotecaria. El nuevo propietario sabe que, si cae en mora o se atrasa en los pagos de la hipoteca, será a él a quien ejecutará el banco o acreedor y no al antiguo propietario vendedor. Son los efectos de la subrogación legal, Art.1300 del Código Civil. No se pide la notificación o autorización del acreedor, por la razón explicada: La hipoteca sigue al bien, sin importar en manos de quién se encuentre. Para el acreedor es irrelevante e indiferente quién es el dueño de la cosa, ya que, de igual forma el bien será objeto de ejecución por el impago. De lo recibido en el remate, el acreedor satisfará su acreencia y si resulta un remanente, será para el dueño del bien en ese momento. El comprador del inmueble se ha subrogado en el crédito hipotecario; a su vez, éste podría repetir lo anterior con otro comprador.

Abogado litigante. Profesor UCV, UCAB y USM.  
asomivis@cantv.net



## Manuel Alfredo Rodríguez

[asomivis@gmail.com](mailto:asomivis@gmail.com)

Abogado UCV (1989). Especialización y MagisterScientiarum en Derecho Penal. Especialización Docencia Universitaria. Doctorado en Derecho Constitucional. Post-Doctorado en la Universidad Fermín Toro (en curso). Estudios Superiores en el IESA y UNIMET. Profesor Universitario Pre y Postgrado USM, UCV y UCAB.

Twitter: [@UCV\\_MAR](https://twitter.com/UCV_MAR)

Facebook: [Manuel Alfredo Rodriguez](https://www.facebook.com/ManuelAlfredoRodriguez)

Youtube: [Manuel Alfredo Rodriguez](https://www.youtube.com/ManuelAlfredoRodriguez)

LinkedIn: [Manuel Alfredo Rodriguez](https://www.linkedin.com/ManuelAlfredoRodriguez)

Google+: [Manuel Alfredo Rodriguez](https://www.google.com/ManuelAlfredoRodriguez)

## Para los usuarios

### Glosario

**BLOG.** También llamado bitácora, es un sitio web periódicamente actualizado que recopila cronológicamente textos de uno o varios autores donde el más reciente aparece primero, con un uso o temática particular, siempre conservando el autor la libertad de dejar publicado lo que crea pertinente. Existen blogs personales, periodísticos, empresariales, etc.  
**BLOGUERO.** Autor de publicaciones para formato de blog.  
**BLOGOSFERA.** Conjunto de blogs agrupados por algún criterio específico (localización, temática, idioma). El término fue acuñado en 2002 por William Quick. (Fuente: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)).

## Archivo

Selecciona el año 2016 ▾

◀ Abril Mayo Junio Julio Agosto Septiembre Octul ▶

Venta del apartamento hipotecado con opción de compra y arras abogado

Acusación fiscal y cárcel por estafa inmobiliaria abogado en caracas

Delitos informáticos, bancarios y cambiarios abogado en caracas venezuela

ofensas condenables abogado en caracas venezuela

¿Arrendatarios propietarios? abogado en caracas venezuela

Inquilinos compradores abogado en caracas venezuela

exequatur sentencia extranjera abogado caracas

estafa fraude inmobiliario abogado en caracas

defensa audiencia citación CICPC

investigaciones penales abogado

Custodia menor lopnna

Demanda régimen visita

registro de marcas SAPI

Competencia Desleal

Contrato de seguro, póliza y pago de indemnización por siniestro abogado

Cómo cobrar una indemnización por accidente abogado en caracas venezuela

bienes en concubinato abogado en caracas venezuela

separación del hogar abogado en caracas venezuela

Trabajadores sin reenganche abogado en caracas venezuela

contrato colectivo abogado en caracas venezuela

opción de compra venta abogado caracas

delincuencia organizada CICPC abogado

LOPNA caracas

Partición de herencia

Poliza de seguros

indemnización daño moral

abogado penalista caracas Venezuela

separación de cuerpos

## ¡Participa!

Envíanos tus comentarios

Para escribir tus comentarios en las notas, necesitas ser usuario registrado de **EL UNIVERSAL**. Si no lo eres, [Regístrate aquí](#)

correo (obligatorio)

admin

clave (obligatorio)

●●●●●●●●

INGRESAR

## Links de interés

**Derecho Innovador en Twitter**

En español |

**El Universal** respeta y defiende el derecho a la libre expresión, pero también vela por el respeto a la legalidad y a los participantes en este foro. Invitamos a nuestros usuarios a mantener un contenido y vocabulario adecuado y apegado a las leyes.

**El Universal** no se hace responsable por las opiniones emitidas en este espacio. Los comentarios aquí publicados son responsabilidad de quién los escribe.

**El Universal** no permite la publicación de mensajes anónimos o bajo seudónimos.

**El Universal** se reserva el derecho de editar los textos y de eliminar aquellos que utilicen un lenguaje no apropiado y/o que vaya en contra de las leyes venezolanas.

## Comentarios (1)

Por **Omar Barrios**  
06.02.2015  
10:00 AM

El adquirente del inmueble hipotecado siempre es el mismo perdidoso.....

**El Universal** no se hace solidario de las opiniones emitidas por sus usuarios.  
[Ver reglamento de Blogs de eluniversal.com](#)



### 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 2015