

**PROBLEMAS CON SU HIPOTECA
ABOGADOS EN VENEZUELA CARACAS**

www.protejase.com.ve

asomivis@gmail.com

+58 0212 753-9207

+58 0212 753-4220

+58 0212 753-7186

+58 0212 753-7258

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ – PROBLEMAS CON SU HIPOTECA

El propietario del inmueble (apartamento, casa, galpón o terreno) está preocupado porque no sabe cómo hacer para obtener la liberación de la hipoteca ante el Registro Público. A la fecha él logró pagar todas las cuotas que adeudaba al banco acreedor que años atrás le otorgó 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 una empresa 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 quiere liberar la hipoteca y desconoce cómo lograrlo. Para la situación reseñada la ley prevé el juicio de liberación de hipoteca. El dueño del bien hipotecado demandará al acreedor, vale decir, a la persona jurídica que ya no existe pero que aún está inscrita en la oficina de Registro respectiva, o de ser el caso, los miembros de la sucesión del acreedor serán llamados a juicio. El Juez le nombrará un abogado al demandado que no pudo ser citado para que conteste la demanda. En la sentencia constará que la deuda se extinguió por el pago del deudor, o bien por vencer el plazo de diez años sin que el acreedor haya reclamado el pago, o por transcurrir veinte años (prescripción) y el acreedor no pidió la ejecución hipotecaria. Así el Juez declara extinguida la hipoteca, liberado el inmueble y ordena la notificación al Registro para estampar esta nota en el título de propiedad. Otra duda que se presenta con regular frecuencia es plantear la posibilidad de vender el inmueble con la hipoteca sin ser liberada o cuando se adeuden cuotas hipotecarias al acreedor. ¿Es posible la venta del inmueble con la hipoteca vigente? Es de resaltar que el ciudadano común ignora que sí es válida la venta del inmueble con la hipoteca sin cancelar. En nuestro país es legítima y permitida por la ley la venta del inmueble hipotecado. El Código Civil venezolano dicta que el comprador, al adquirir el inmueble con hipoteca, se subroga a ella. Esto significa que el comprador se convierte en el nuevo propietario deudor hipotecario, y adquiere todas las obligaciones, condiciones o términos de pago que tenía el anterior dueño. La hipoteca sigue al bien vendido y continúa en manos del nuevo propietario.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.