

**ES POSIBLE VENDER UN INMUEBLE
HIPOTECADO 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 – ES POSIBLE VENDER UN INMUEBLE HIPOTECADO

Respondemos: es válida la venta de un inmueble con hipoteca. 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 con la hipoteca vigente. Si quienes intervienen en la venta con hipoteca, no mencionan el gravamen, el registrador lo hará. Éste advertirá en la Nota de Autenticación no sólo la existencia de la hipoteca, también expresará el nombre del acreedor hipotecario, el monto y grado de la hipoteca. La garantía hipotecaria asegura el cumplimiento de la obligación principal o préstamo. Ante el impago de la deuda, el acreedor hipotecario reclamará 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 dueño para la fecha de la ejecución judicial. Es ese 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, por lo que ambos acuerdan la venta del inmueble hipotecado. Los otorgantes, deudor hipotecario y comprador, pactan registrar la compraventa inmobiliaria en el Registro. Se trata de un inmueble hipotecado y su actual propietario lo da en venta a un tercer comprador. El legislador no exige la autorización del acreedor hipotecario para que se perfeccione la venta. Lo que si consagra la Ley, es que el registrador haga mención en el documento de venta a registrar, que sobre el inmueble hay un gravamen hipotecario de primer o segundo grado a favor del acreedor, a quien identificará en el cuerpo de la escritura. El adquirente del inmueble hipotecado, una vez obtenga su título de propiedad ya 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 hipoteca. 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. No se pide la autorización del acreedor por la razón explicada: la hipoteca sigue al bien, sin importar en las manos de quien se encuentre. Para el acreedor es irrelevante que el dueño sea "A" o "B", ya que el bien será objeto de ejecución en caso del impago. De lo recibido en el remate, el acreedor satisfará su acreencia y si resulta un remanente, es para el dueño del bien.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.