

**PAGO DE 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 – PAGO DE HIPOTECA

El dueño de un inmueble está preocupado porque no sabe cómo hacer para extinguir la hipoteca. Surge la pregunta: ¿cómo liberar el inmueble? En la práctica 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. 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 apartamento, quinta o terreno, quiere liberar la hipoteca y desconoce cómo lograrlo. Otra interrogante muy frecuente es plantear la posibilidad de vender el inmueble aun con la hipoteca. El ciudadano común ignora que sí es válida la venta del inmueble con la hipoteca sin cancelar. Reiteramos, 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 deudor hipotecario, quien adquiere todas las obligaciones, condiciones y términos de pago que tenía su causante, léase, el anterior propietario. Y es que la hipoteca sigue al bien vendido y continúa en cabeza del nuevo propietario. El acreedor hipotecario sabe que si el deudor (comprador) no le paga, podrá hacer ejecutar la hipoteca o rematar el inmueble al mejor postor ante los tribunales. En las circunstancias reseñadas, se trata del propietario de un bien con hipoteca que busca extinguirla y luego vender. No quiere vender con hipoteca ya que ello dificulta la negociación. Al comprador no le interesa adquirir la cosa con hipoteca, la pretende libre de gravámenes. Vender con hipoteca, aunque esté extinguida por el sólo hecho de haber transcurrido el lapso legal, es un verdadero obstáculo para el dueño. La hipoteca termina por orden del legislador al pasar veinte años contados desde su constitución. Pero la ley exige que el juez declare extinguida la hipoteca. Hasta que esto no ocurra, sobre el inmueble pesará el gravamen hipotecario. Por ello insistimos, la solución es vender con hipoteca y negociar el precio. De esa forma, el comprador asume la tarea de demandar al acreedor y le pedirá al juez que declare extinguida la hipoteca. Si lo anterior no es la voluntad del propietario actual del inmueble hipotecado, está obligado a demandar él mismo a su acreedor, para así obtener por vía judicial la liberación de su inmueble. El juicio de liberación de hipoteca se constata con regular frecuencia en los juzgados del país. El propietario del bien hipotecado asistido por su abogado, demandará al acreedor, esto es, a la compañía que ya no existe pero que aún está inscrita en la oficina de Registro. O los miembros de la sucesión del acreedor serán llamados a juicio, mediante carteles publicados en la prensa. Puede ocurrir que el acreedor no acuda al juicio. En ese caso, el juez le nombrará un abogado. En la sentencia se leerá que la deuda (obligación principal) murió al vencer el plazo de diez años sin que el acreedor haya reclamado el pago. La hipoteca se extinguió al transcurrir veinte años, visto que el acreedor no pidió su ejecución. Por lo motivado, el juez declara extinguida la hipoteca y liberado el inmueble, ordenando la notificación al Registro Inmobiliario.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.