

**VENTA DEL 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 – VENTA DEL INMUEBLE HIPOTECADO

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 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 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 compraventa 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.