

La cancelación de la hipoteca



Luis Nieves

Especial para HABITAT

Con frecuencia encontramos, que la parte Vendedora y la parte Compradora establecen en el contrato de opción de compraventa, un párrafo, que estipula en síntesis, "el Vendedor transferirá el título de la propiedad libre de deudas, gravámenes y de cargas al Comprador...". Pues bien, uno de esos gravámenes principales a que hace mención esta cláusula es la llamada Hipoteca. La Hipoteca es un derecho real accesorio, que amarra un contrato de préstamo a una propiedad inmueble, de esta manera el Acreedor adquiere una garantía sobre el dinero que desembolsa y en el caso de sufrir un incumplimiento específico por parte del Deudor pueda éste satisfacer la deuda.

A través de un estudio de título de la propiedad es como podemos conocer el estado jurídico de la propiedad en venta, de aparecer en este estudio un gravamen de hipoteca, el procedimiento para eliminarlo del Registro es mediante la redacción y el otorgamiento de una escritura pública por un Notario autorizante. Dicho escrito recibe el nombre de "Escritura de Cancelación de Hipoteca". Para redactarlo requiere que se le provea prueba de un documento oficial del Acreedor del balance final de pago por el Deudor, el instrumento negociable llamado "la nota o el pagaré original" y, que el acreedor manifieste que consiente a la cancelación de la hipoteca. Si existiese un balance en el pago de la deuda, el notario autorizante de una escritura de financiamiento debe exigir y cotejar en el momento del otorgamiento, la existencia del cheque certificado o de gerente con el que se va a pagar la hipoteca original, y debe asegurarse que dicho cheque sea debidamente remitido al acreedor hipotecario, para que se pueda cancelar la hipoteca original.

Normalmente la cancelación de una hipoteca es un procedimiento sencillo, que lo realiza el Notario autorizado mediante una minuta de presentación del documento ante el Registro de la Propiedad. Una vez presentada y calificada por el Registrador, podrá éste

ordenar la extinción de la inscripción de la hipoteca original del asiento en el Registro, eliminándose de esta forma cualquier efecto de la hipoteca con relación a Terceros.

¿Qué ocurre cuando la nota o el pagaré hipotecario no aparece ósea que está extraviado? La ley Hipotecaria siempre ha mencionado que, cuando se haya extraviado o se haya destruido un título o pagaré, se podrá obtener su cancelación radicando una acción civil ante el Tribunal contra el Acreedor, incluyendo también contra cualquier poseedor desconocido, para que el Tribunal por sentencia ordene la cancelación, una vez se haya acreditado que se ha pagado la deuda establecida.

Si la hipoteca tiene más de 20 años desde la fecha de su vencimiento se cancelarán a petición de parte autenticada ante el Notario, si en el Registro de la Propiedad, no consta que se haya radicado demanda de ejecución o que el gravamen está aún vigente porque se interrumpió la prescripción de este término. Estos trámites son costosos y pueden tener una duración entre cuatro a ocho meses, sujeto al calendario del Tribunal de Justicia y la diligencia del abogado contratado para llevar el proceso.

Como podemos observar, el Vendedor tiene que una gran responsabilidad ante el Comprador de ofrecerle una propiedad que esté disponible legalmente y lista para la compra sin dilaciones en los procedimientos del cierre. Para ahorrar tiempo, dinero y proteger su inversión siempre procure una consulta con un Abogado o un Corredor de Bienes Raíces de su confianza.

Los lectores que deseen una consulta gratis o un tema en específico, podrán hacerlo a través del email: luisnievespr@yahoo.com o acceder a www.luisnieves.com.

Normalmente la cancelación de una hipoteca es un procedimiento sencillo, que lo realiza el Notario autorizado mediante una minuta de presentación del documento ante el Registro de la Propiedad.