

Los pormenores del contrato de hipote

Luis Nieves, Especial para Habitat

El Contrato de Hipoteca es el préstamo o deuda que toma una persona y coloca a la propiedad como garantía de pago. Es un contrato de garantía que busca una garantía adicional al cumplimiento de las obligaciones, a favor del acreedor, y con independencia de la responsabilidad patrimonial del deudor.

El contrato de hipoteca es un derecho real de garantía que sujeta directa e inmediatamente el cumplimiento cuya seguridad otorga al constituirse. Este derecho debe otorgarse mediante escritura pública realizada ante un notario.

Sólo podrán ser objeto del contrato de hipoteca: 1) Los bienes inmuebles enajenables. 2) Los derechos reales enajenables con arreglo a las leyes.

a) Como requisito indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, es que el documento público en que se constituya sea inscrito en el registro de la propiedad.

b) Las personas a cuyo favor establece hipoteca la ley, no tienen otro derecho que el de exigir el otorgamiento e inscripción del documento en que haya de formalizarse la hipoteca, salvo lo que dispone la Ley Hipotecaria en favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de los municipios por el importe de la última anualidad de los tributos, así como de los aseguradores por el premio del seguro. Enmendado en el 1952, Const., art. IX, sec. 4)

c) La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras, a los frutos pendientes y rentas no percibidas al vencer la obligación, y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados o en virtud de expropiación por causa de utilidad pública, con las declaraciones, ampliaciones y limitaciones establecidas por la ley, así en el caso de permanecer la finca en poder del que la hipotecó, como en el de pasar a manos de un tercero.

d) El crédito hipotecario puede ser enajenado o cedido a un tercero en todo o en parte, con las formalidades exigidas



por la ley.

e) El acreedor podrá reclamar del tercer poseedor de los bienes hipotecados el pago de la parte de crédito asegurado con los que el último posee, en los términos y con las formalidades que la ley establece.

f) La forma, extensión y efectos de la hipoteca, así como lo relativo a su constitución, modificación y extinción, y a lo demás que no haya sido comprendido en las [31 LPRA secs. 5041 a 5047] de este código, quedasometido a las prescripciones de la Ley Hipotecaria que continúa vigente.

g) Se declara nulo el pacto autorizando al hipotecario para adjudicarse la finca del hipotecante por virtud de incumplimiento del contrato garantizado con la hipoteca.

En resumen:

1. La hipoteca se convierte en un gravamen sobre la propiedad.
2. La hipoteca es invisible y específica.
3. La hipoteca grava, sujeta a la propiedad sin importar el dueño.
4. Se constituye por escritura pública.
5. Se puede registrar o no.
6. Si no se registra, se convierte en préstamo personal, sin la garantía hipotecaria.

El autor es profesor y presidente de Luis Nieves Institute of Real Estate. Para los cursos "Corredor de Bienes Raíces", "Inspector de Propiedades" y "Administrador de Condominio", llame al 787.283.6779 ó acceda www.luisnieves.com.