

LA HIPOTECA INMOBILIARIA

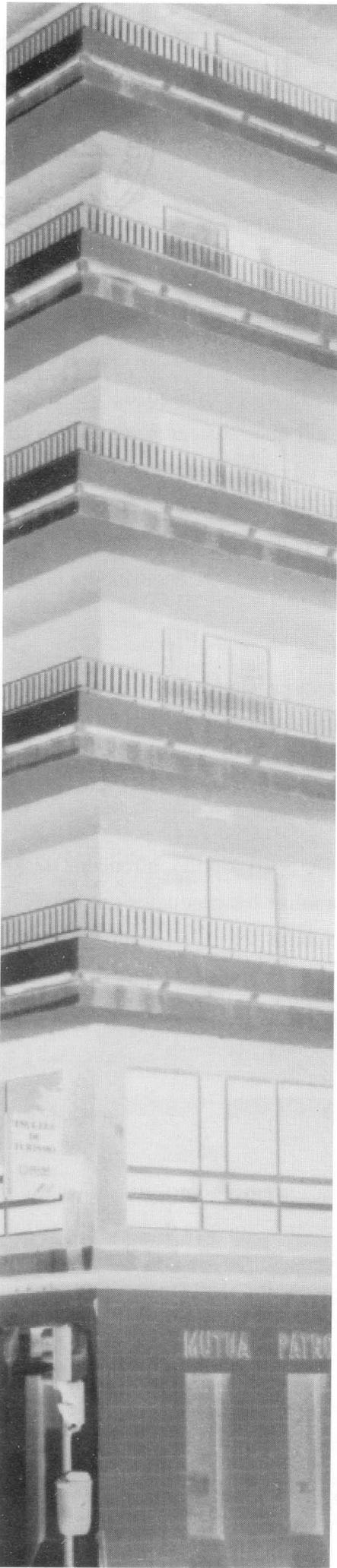
ayuda de un notario. En la inscripción debe constar, de forma clara, los bienes sobre los que recae la hipoteca, éste es un dato esencial dado que sin inscripción no hay hipoteca.

Llegados a este punto, conviene reseñar que el hecho de gravar un bien nuestro con una hipoteca no significa que se origine un desplazamiento de la posesión, al contrario, el bien puede quedar en nuestro poder, pudiendo seguir con su disfrute y obteniendo sus frutos. Incluso, podremos vender el bien pero comunicando al tercero —comprador— la existencia de esa hipoteca, ya que ello supone que, si no se paga el crédito en el plazo estipulado, el acreedor hipotecario podrá satisfacerlo por medio de la venta del bien, sin que el tercero pueda hacer nada.

Reseñado lo anterior, se extrae la conclusión que, ante la compra de un inmueble (piso, finca...) es aconsejable ir al Registro de la Propiedad y comprobar si el vendedor es efectivamente el propietario y si el bien está libre de cargas, es decir, no se encuentra sujeto a derecho de garantía alguno. En caso contrario, pueden tomarse varias alternativas: 1.— No comprar el inmueble. 2.— Comprarlo a un precio más bajo, obligándose a satisfacer la deuda que garantiza la hipoteca. 3.— Exigir para comprarlo que el vendedor se haga cargo de la deuda existente, a fin de que el inmueble se encuentre libre de cargas.

Por último reseñar lo que ocurre con la hipoteca cuando el crédito se ha pagado, ¿se extingue conjuntamente con el crédito o sigue en vigor? Aunque parezca ilógica la respuesta, dado que hipoteca y crédito se encuentran perfectamente entrelazados, debe subrayarse que aunque se extinga éste, la hipoteca sigue viviendo en el libro del Registro, por lo que es imprescindible acudir a cancelarla, lo contrario podría suponer nos perjudicios y controversias legales.

FRANCISCO JOSÉ TRUJILLO CALVO
MARÍA DEL CARMEN ESCOBEDO PALOMO



Ciertamente el tiempo que nos ha tocado vivir pasará a la historia como un período conflictivo e intrincado, donde la economía exigua y mínima surgía en todos los ámbitos. El conflicto interno de las gentes se desenvuelve en el duelo que existe entre el problema de la vivienda y la dificultad de lograr empleo.

De esta forma, con referencia al enigma de la vivienda y, sin ánimo de influir en el pensamiento del lector, creemos conveniente mostrar una figura jurídica de importancia suma, como es la hipoteca inmobiliaria.

Primeramente y como certero acercamiento al tema en cuestión, definiremos de forma general la hipoteca inmobiliaria como un derecho que damos a otra persona sobre un bien que nos pertenece.

Una vez presentada, debemos encuadrar el tema dentro del campo del derecho, intentado realizar tal actuación de forma amena y sencilla. Así, la hipoteca inmobiliaria se encuentra enmarcada dentro de los derechos reales de garantía: por una parte, posee la característica de real, dado que recae sobre una cosa, un bien sobre el que yo profeso un poder directo e inmediato (lo poseo); y, por otra, ofrece garantía, ya que su fin es garantizar una relación jurídica anterior, esto es un crédito.

Por consiguiente, unidas sus dos características, observamos que el objeto de la hipoteca inmobiliaria es igualmente doble, ya que me permite lograr el bien que yo deseo (un piso, una finca...) y asegura, al acreedor, el cumplimiento de la obligación.

De tal modo, la hipoteca inmobiliaria se lleva a cabo para que, si en un futuro, yo no puedo pagar la deuda, el acreedor garantizado por la hipoteca, pueda asegurar el cumplimiento de la obligación vendiendo en pública subasta el bien sobre el que recayó la hipoteca, percibiendo así su precio, por medio del procedimiento legalmente establecido.

Expuesto el tema, surge la pregunta ¿cómo podemos constituir una hipoteca? Primeramente se debe señalar que para que ésta sea válida ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad y para hacerlo es necesario que se documente en escritura pública, lógicamente será precisa la