LITORALPRESS

Fecha: 22-12-2020
Medio: Las Últimas Noticias
Supl. : Las Últimas Noticias
Tipo: Actualidad
Título: El trámite imprescindible cuando se termina de pagar el hipotecario

Pág. : 21
Cm2: 710,2
VPE: $ 3.905.234

Tiraje: 91.144
Lectoría: 224.906
Favorabilidad: No Definida



Una misma vivienda puede ser garantía de varias deudas.

Alzar la hipoteca es una gestión vital para poder vender luego la propiedad :

El trámite imprescindible cuando se termina de pagar el hipotecario

FRANCISCA ORELLANA

Pagar la última cuota del crédito hipotecario es un momento épico porque se termina una larga etapa de pago de mensualidades, pero también porque la vivienda quedará libre de hipoteca, es decir, deja de ser una garantía que pueda ser vendida o rematada por la institución financiera en caso de que no se pague la deuda.

Este tipo de garantía sobre la propiedad no sólo se ocupa cuando se pide un hipotecario, sino también como un "seguro" de pago para otro tipo de préstamos como uno de consumo, fines generales o hasta el que se pide con la tarjeta de crédito. En esos casos, la misma propiedad puede ser usada como garantía de varios créditos a la vez.

Liza Lucero, abogada de Alpha Inmobiliaria, recalca que esta garantía no quiere decir que la vivienda sea de propiedad del banco o la institución que lo financió.

"Sigue siendo del dueño, sólo que existe una garantía en caso de que no cumpla. De hecho, se puede vender la propiedad con hipoteca, porque lo que se persigue es la deuda aunque la vivienda haya cambiado de dueño", comenta.

La garantía no se libera por sí sola, lo cierto es que hay que estar atento a hacer los trámites para alzarla y así salir del registro público del Conservador de Bienes Raíces. La forma de hacerlo varía dependiendo del tipo de hipoteca que se tenga, comenta Lucero.

"Está la hipoteca específica, que es cuando se tiene una sola deuda asociada a la vivienda. Y la general, que entregaste el inmueble para garantizar el cumplimento de varias deudas", afirma.

Si bien la institución financiera que entregó el financiamiento se hace cargo, analistas afirman que hay que estar encima del ejecutivo para no demorar los plazos

De forma automática

Si la propiedad tiene hipoteca específica, es el banco el que debe hacer las gestiones para liberar la vivienda, sin costo.

"Tiene la obligación de tramitar el alzamiento, un proceso que legalmente demora 45 días hábiles según la normativa", comenta Lucero.

No obstante, a veces puede tardar más, detalla José Miguel Lecaros, abogado inmobiliario y académico de la Universidad Mayor.

"Hay harto problema porque pese al plazo legal, es el deudor el que tiene que andar persiguiendo al ejecutivo del banco para que se alce", dice.

Hay que tener un rol activo en este proceso, agrega Eduardo Vila, abogado de la firma de inversión inmobiliaria Tricapitals.

"Si bien el banco tiene un plazo, el deudor tiene que estar pidiendo al banco los documentos, hacer esa solicitud", comenta.

El trámite requiere de varias etapas, el banco debe firmar una escritura de alzamiento y cancelación de la hipoteca en la notaría, la cual la envía al Conservador para su inscripción, comenta Felipe Obal, contador público y docente de la Universidad Alberto Hurtado. Ahí se tramita, por ejemplo, el documento de Cancelación de los Registros de Hipotecas y Alzamiento de Prohibiciones.

Alzar una parte

Si la casa o departamento tiene varias hipotecas, el dueño debe avisar al ejecutivo que quiere levantarla sobre el crédito que financió la vivienda y que existen otras garantías asociadas.

"Sólo se hace el alzamiento respecto del hipotecario que acaba de terminar de pagar. Las otras siguen vigentes", dice Lucero.

Si no se libera la propiedad, el único riesgo es que, si el dueño quiere venderla, va a tener problemas.

"Nadie va a comprar esa propiedad. Ningún banco la va a aceptar como garantía por más que la persona jure que está todo pagado. Me ha tocado ver casos de personas que terminaron de pagar sus deudas hace 50 años con bancos que ya desaparecieron y no hicieron ningún trámite para regularizarla, y no han podido vender. Es más normal de lo que se cree", dice Lecaros.

El riesgo de comprar

Una manera de saber si la vivienda sigue hipotecada es mirar el Certificado de Registros de Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones de una propiedad (GP) en el Conservador de Bienes Raíces, que cuesta $6.600 y se obtiene en línea. Es un documento efectivo incluso paraquienes deseen comprar una propiedad y cerciorarse de que no tiene una deuda vigente encima. O pedir su liberación

"Lamentablemente, les pasa a personas desinformadas que compran propiedades hipotecadas. El vendedor original no paga su deuda y el banco la cobra al nuevo dueño y se va a remate. Lo he visto en personas humildes que no entienden de estos temas, una persona mayor pagó como $40.000.000 y perdió la propiedad", comenta Lucero.