



La Hipoteca



Es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagada con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

Este tipo de contrato, forzosamente se celebra en escritura pública, para seguridad de las partes, ya que el propietario o deudor hipotecario, se asegura de que las obligaciones pactadas no serán modificadas al arbitrio de la otra parte, y el acreedor hipotecario asegura que la operación se cumpla, ya que por ley la escritura de hipoteca se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad, de la localidad donde se encuentre ubicada la garantía.

En el contrato se establecen las condiciones que regirán de igual forma para ambas partes, consistentes en el monto del crédito o préstamo que se entrega al deudor hipotecario, así como la tasa de interés aplicable al saldo o capital adeudado, el plazo y forma de pago pactada, entre otras condiciones.

Asimismo, en el caso de que la propiedad que se vaya a dejar en garantía no se encuentre plenamente regularizada a favor de su poseedor o propietario, ésta debe consolidarse en escritura pública, ante el notario público de su elección, quien la inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos frente a terceros. Solo así dicha propiedad servirá de garantía para, entre otras cosas, obtener un crédito o préstamo hipotecario. De esta forma, tener en regla la propiedad de nuestra casa, es de gran utilidad, ya que no solo se consolida nuestro patrimonio, sino que nos puede servir para obtener liquidez, a fin de solucionar cualquier apuro económico que se nos presente.

Existen en nuestro país diversas instituciones financieras que, mediante la hipoteca de la casa o departamento, le pueden otorgar un préstamo para solucionar problemas económicos, como lo hace Nacional Monte

de Piedad, quien a diferencia de cualquier otra entidad financiera, analiza la situación económica de sus clientes para determinar el monto máximo del préstamo que le puede otorgar, a fin de que éste pueda ser pagado en el plazo y condiciones establecidas, y no poner en riesgo su patrimonio. Ya que en caso de incumplimiento, para recuperar el monto del préstamo y sus intereses, la ley prevé seguir un juicio especial hipotecario, en el que, de no obtenerse el pago, se ordena sacar la casa a subasta pública, y con el producto de la venta se cobrarán las cantidades adeudadas, perdiendo el propietario su garantía.

Por lo anterior, antes de celebrar cualquier operación en la que usted otorgue su propiedad en garantía de pago de cualquier obligación, lea cuidadosamente las condiciones de ésta y asegúrese de tratar con una institución seria y de prestigio, pero sobre todo, de poder cumplir con las condiciones y requisitos que se establecen, para no tener sorpresas desagradables.

Por | Lic. Alfredo Muñoz Montes de Oca
Subdirector Hipotecario