



## Alzamiento de hipotecas

Entrega información acerca de la ley que obliga a las entidades financieras a hacer los trámites de alzamiento de hipotecas en créditos.

Lucía ya terminó de pagar el crédito hipotecario y le dijeron que debe preocuparse de alzar la hipoteca. Pero consultó a una amiga que le aseguró que eso ahora no lo debe tramitar el cliente.

### • ¿Cuál es el objetivo de la ley?

El objetivo es liberar al deudor que paga sus créditos de la obligación de efectuar los trámites para el alzamiento de la hipoteca. De esta manera, si la persona que contrata un crédito hipotecario paga todas las cuotas, el banco debe alzar la hipoteca, sin que se obligue al contratante a realizar trámites adicionales.

### • ¿Se fija un plazo?

Sí, se establece un plazo máximo de 45 días desde que el deudor paga toda la deuda. En ese período, sin que sea necesario que el deudor lo requiera, las instituciones financieras deben realizar los trámites correspondientes. Estos son: otorgamiento de la escritura de alzamiento de la hipoteca y su inscripción en los Registros del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

### • ¿Hay un plazo para notificar del alzamiento de la hipoteca al ex deudor?

Desde el alzamiento de la hipoteca, la entidad financiera tiene un plazo de 30 días para notificar al deudor.

### • ¿Cuál es el procedimiento en los casos de hipoteca específica?

La hipoteca específica es aquella en que queda hipotecado el inmueble para cubrir un solo crédito. En estos casos, una vez extinguida totalmente la deuda el proveedor del crédito deberá, a su cargo y costo, otorgar la escritura pública de alzamiento de la hipoteca y de los demás gravámenes y prohibiciones que se hayan constituido e ingresarla para su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

### • ¿Qué pasa con las llamadas hipotecas generales?

Las hipotecas generales son aquellas que se constituyen para garantizar más de una deuda con un mismo acreedor. Una vez pagadas íntegramente las deudas garantizadas, tanto en calidad de deudor principal como en calidad de aval, fiador o codeudor solidario, la institución financiera deberá informar por escrito al deudor tal circunstancia. Tiene un plazo de hasta veinte días corridos para hacerlo.

### • ¿Cómo debe informarle?

A través de cualquier medio físico o tecnológico idóneo. Debe informarle al último domicilio registrado por el deudor con el proveedor de los créditos.

Entonces, el proveedor del crédito deberá requerir el otorgamiento de la escritura pública de alzamiento de la hipoteca y de los demás gravámenes y prohibiciones que se hayan constituido. Luego, deberá inscribir el fin de la hipoteca en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

### • ¿Quién asume el costo de las gestiones?

En ambos casos (hipoteca general o hipoteca específica) el costo lo asume el proveedor del crédito y no la persona que lo pidió.