

## PUEDO VENDER UNA CASA QUE TIENE HIPOTECA

Si se puede debido a que la hipoteca no saca el bien comercio. En todo caso se le debe advertir al comprador sobre la existencia de la hipoteca toda vez que la hipoteca es preferencial y se mantiene hasta que sea cancelada, no importa cuántas veces se enajene del bien ni en qué formas se haga esa enajenación.

Es muy común que un bien inmueble tenga una hipoteca a favor de una entidad bancaria o un tercero, ya sea que se haya constituido para buscar el préstamo para adquirir la propiedad, o por cualquier tipo garantía que en su momento el propietario hubiese necesitado.

La hipoteca no debe ser motivo de alarma para el futuro comprador, pues simplemente al momento de efectuar el pago por la compraventa de la propiedad, parte de ese monto a pagar debe destinarlo a favor de quien tenga la hipoteca, y con ello, proceder al levantamiento de la hipoteca (su cancelación).

En el evento de no contar con la totalidad del dinero para pagar el bien, se tiene la opción de traspasarle la hipoteca al comprador, siempre y cuando, cuenten con la autorización de la entidad bancaria, y así ser el comprador quien continúe pagando las cuotas al banco.

En todo caso la venta se puede hacer ya sea con subrogación de hipoteca o sin subrogación de hipoteca.

También es importante tener en cuenta que el orden que le den los otorgantes a las hipotecas llamándolas de primero, segundo, tercer grado, etc., no es el que determina su orden, pues este orden depende exclusivamente de su inscripción ante la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Si, por ejemplo, se constituyen tres hipotecas sobre el mismo inmueble en fechas sucesivas, denominándolas cronológicamente de primero, segundo y tercer grado, pero es esta última es la que primero se registra en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, será sin duda la tercera la que para los efectos legales se tendrá como primer grado.