



CRÉDITO HIPOTECARIO, LEVANTAMIENTO DE LA PRENDA

Concepto 2017139949-003 del 21 de febrero de 2018

Síntesis: *En el caso del acreedor hipotecario es el banco el llamado a producir el documento de la cancelación del gravamen constituido a su favor, a través de la cual cumple con una obligación a su cargo. Lo anterior, en la medida en que se trata de un acto declarativo de voluntad que demanda, de su parte, responsabilidad en la verificación de las condiciones particulares del negocio que lo origina y los efectos que de ello se derivan.*

«(...) correo electrónico mediante el cual consulta si para el levantamiento de la hipoteca de un bien inmueble que garantiza el pago de un crédito ya cancelado, “el deudor tiene que aceptar la minuta de escritura de levantamiento de prenda que elabora el abogado (o departamento jurídico del banco), o si por el contrario, puede elaborarla en forma independiente”.

Sobre el particular, consideramos pertinente señalar en primer lugar que la regulación sobre la hipoteca se encuentra consagrada en el Código Civil (Título XXXVII del Libro Cuarto). El artículo 2432 de este código define dicha figura como “un derecho de prenda constituido sobre bienes inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor” y en el artículo 2434 indica que podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca y “la del contrato a que accede”.

De lo anterior se desprende que el contrato de hipoteca es accesorio a otro contrato y, de modo consecuente que, una vez satisfecha la obligación principal para cuyo cumplimiento se constituyó un gravamen hipotecario, procede el levantamiento de este. Precisamente con este criterio el artículo 2457 del Código Civil indica:

La hipoteca se **extingue junto con la obligación principal**.

Se extingue, así mismo por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales. Se extingue, además, por la llegada del día hasta el cual fue constituida.

Y por la **cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva**. (Se destaca).

De otra parte, es de anotar que con el fin de que efectivamente se produzca la extinción integral de una hipoteca resulta necesaria, no solamente la extinción de la obligación principal, que según lo ordenado en el referido artículo produce por vía indirecta la extinción del gravamen que garantizaba su pago, sino **también la cancelación del registro de la escritura constitutiva del mismo.**

La Corte Suprema de Justicia ha subrayado al respecto que aunque se haya pagado la obligación principal, **la hipoteca no desaparece del todo hasta tanto no se agoten las formalidades impuestas por la ley para que ese resultado se produzca, “siendo entendido que el cumplimiento de dichas formalidades requeridas para la cancelación de la hipoteca, es del cargo del acreedor (D. 960/70, art 49)”**; asimismo esta Corporación destaca que el deudor que ha cubierto la obligación principal y no ha obtenido por parte del acreedor la inscripción en el registro de la cancelación consiguiente de la hipoteca, **“cuenta con los medios adecuados para exigirla por vía judicial”**¹ (Negrilla fuera del texto).

En punto a las condiciones y requisitos de registro a que alude esa Corte para llevar a cabo el trámite de levantamiento de hipotecas, es de observar las previstas en el Estatuto del Notariado (Decreto 960 de 1970), particularmente, las siguientes: “La cancelación de gravámenes o limitaciones o condiciones que aparezcan en una escritura pública, **se hará por el titular del derecho**” (artículo 49) y “Cuando se trate de cancelación de hipoteca **bastará la declaración del acreedor de ser él el actual titular del crédito**” (artículo 50).

En consideración a lo expuesto se estima que el acreedor hipotecario, como en su caso, un banco, es el llamado a producir el documento de la cancelación del gravamen constituido a su favor, a través de la cual cumple con una obligación a su cargo. Lo anterior, en la medida en que se trata de un acto declarativo de voluntad que demanda, de su parte, responsabilidad en la verificación de las condiciones particulares del negocio que lo origina y los efectos que de ello se derivan.

(...).»

¹ CSJ, Cas. Civil, Sent. Oct. 24/94, Exp. 4352. M.P. Esteban Jaramillo Schloss.