

CASOS PRÁCTICOS SEMINARIO LUNES 4'30
14 DE NOVIEMBRE DE 2011

Hipoteca sobre participación indivisa de un inmueble; división material y concreción de cargas: necesidad de consentimiento del acreedor hipotecario.

El supuesto de hecho planteado es el siguiente:

- un solar figura inscrito a favor de dos sociedades por mitades indivisas;
- en cuanto a sus cargas y gravámenes, una mitad indivisa del solar aparece gravada con cinco hipotecas, mientras que la segunda mitad indivisa aparece libre de cargas.

Como consecuencia de ello, el titular de la mitad indivisa que aparece libre de cargas pretende que se lleve a cabo una división material del solar en dos partes y la concreción material de las cargas sobre una sola de ellas, si bien para ello será necesario el consentimiento de los acreedores hipotecarios -el cual no concurre en este supuesto-: en tal caso se plantea si, pese a esa falta de consentimiento por parte de los acreedores hipotecarios es posible inscribir la citada división material y, en su caso, si es posible reflejar registralmente la concreción de las cargas sobre una de las fincas resultantes de la división, ante lo cual cabe distinguir:

- por un lado, en cuanto a la **división material**, no existe obstáculo para su inscripción (en cuyo caso una mitad indivisa de cada una de las dos fincas resultantes de dicha división aparecería gravada con las cinco hipotecas procedentes de la finca matriz, mientras que la otra mitad indivisa quedaría libre de cargas y gravámenes);

- ahora bien, **no es posible proceder a la concreción material** de las cargas sobre una sola de las fincas resultantes de la división, y ello en la medida que no concurre el consentimiento de los acreedores hipotecarios, el cual es necesario a tal efecto.

De este modo, en caso de ejecución de cualquiera de las hipotecas que gravan la mitad indivisa del inmueble –y en su caso, posteriormente, una mitad de cada uno de los inmuebles resultantes de la división-, se cancelarán todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la carga que se ejecuta, entre ellas, el asiento relativo a la división efectuada: todo ello encuentra su fundamento, entre otros, en el art. 123 LH.