

RAFAEL MEDINA
ABOGADO



NOVEDOSA SENTENCIA POR LA QUE SE OBLIGA A UNA ENTIDAD FINANCIERA A DISTRIBUIR LA CARGA HIPOTECARIA ÚNICA ENTRE LOS DISTINTOS BUNGALOWS DE UN COMPLEJO TURÍSTICO

La Sentencia del Juzgado Mercantil nº 2 de Las Palmas de 01/02/10 concluye que el Juez del concurso puede ordenar a una entidad financiera, que tiene hipotecado sin individualización de la garantía hipotecaria, un complejo de bungalows propiedad de una mercantil concursada, que proceda a distribuir la carga hipotecaria entre estos bungalows, al haberse negado a hacerlo voluntariamente, siendo ello absolutamente necesario para la viabilidad de la concursada por tener gran número de compradores apalabrados.

El legislador, ante el dilema de adoptar el principio de especialidad o el de solidaridad, ambos incompatibles entre sí, opta por el primero de ellos, imponiendo como regla, la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre varias fincas o derechos (art. 119 Ley Hipotecaria). Ello responde a 9 razones: poder favorecer el crédito territorial, que la hipoteca solidaria se presta a engaños y maquinaciones fraudulentas, que la solidaridad no produce gran utilidad al acreedor si su hipoteca es suficiente, que la solidaridad no es admitida en nuestro derecho como regla general sino como

excepción, atender al principio de especialidad con su criterio de inscripción por fincas exige la distribución de la responsabilidad hipotecaria, que entre el principio de especialidad y el de indivisibilidad, debe prevalecer aquél como más general y como básico de todo el sistema inmobiliario, y, por último, el que más bien cede o sucumbe, pues su posición no le permite grandes pretensiones.

La mercantil bancaria demandada argumenta que dicha distribución no puede imponerse judicialmente y mucho menos sin el consentimiento del acreedor, anudando a lo anterior la falta de precepto en la Ley Concursal que permita tal posibilidad.

Señala la Sentencia que en orden a la práctica de la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las fincas, derechos reales y cuotas de unos y otros, a sujetar por razón de un mismo crédito a una hipoteca, hay que cumplir lo establecido en el artículo 216.1º RH, y entre la forma de hacerlo contempla el caso de que a falta de acuerdo entre los interesados

pueda procederse judicialmente, conforme a los trámites de incidentes. La Sentencia refiere una resolución del TS de 22 de septiembre de 2006 que señala que ciertas prerrogativas administrativas, hasta ahora incuestionables, deben ceder en sede concursal a favor del interés público, que es el de mantener la actividad del deudor, siendo por ello el Juez del concurso la persona que pondera dicho interés.

La Sentencia resuelve que conforme al principio de especialidad y la necesidad de salvaguardar la viabilidad empresarial de la mercantil concursada, debe ordenarse la distribución de la carga hipotecaria por parte de "Caja de Canarias" entre los distintos bungalows que integran la unidad productiva, entendiéndose que el sistema de distribución por cuotas guarda una correcta proporcionalidad en orden a la distribución equitativa de la responsabilidad hipotecaria.

www.medinapinazoabogados.com

DIVA | MERCANTIL | EMPRESARIAL | PATRIMONIAL | BANCARIO | URBANISMO | LETRAS

