Mundo Jurídico

¿Se puede hipotecar solo una parte del inmueble?

EDER SANTIAGO
Abogado del área de litigios del Estudio Muñiz Piura



La hipoteca es la garantía real por excelencia, la cual cumple un rol fundamental en las transacciones comerciales en nuestro país, teniendo una utilización constante y diversa.

Ahora bien, como sabemos la hipoteca recae sobre bienes inmuebles con la finalidad de garantizar el cumplimiento de una obligación.

Sin embargo, ¿qué pasa cuando se tiene un inmueble en copropiedad y no todos los copropietarios quieren o necesitan hipotecarlo? ¿Es posible hipotecar solo una parte?

La respuesta es sí, pero teniendo en cuenta ciertas particularidades, sobre todo para lograr la inscripción de esta hipoteca, ya que a nivel registral han existido una suerte de observaciones, quizá, debido a la poca regulación del tema.

Sobre el particular, nuestro Código Civil, en su artículo 977, permite que cada copropietario puede disponer de su cuota ideal, así como gravarlos, por lo tanto, no existe impedimento alguno para que el copropietario que lo desee constituya sobre sus acciones y derechos, una hipoteca.

Por otro lado, el acreedor deberá evaluar la viabilidad de la ejecución de esta hipoteca, para la cual no existe impedimento, pero sí se requiere un estudio preciso sobre el escenario que se produzca de ser necesaria la ejecución de la citada hipoteca. Por ello, de encontrarse frente la necesidad de hipotecar acciones y derechos, lo recomendable es acudir a un especialista en el tema para lograr un resultado óptimo.