

Mercantil, civil y administrativo

## Segregar para vender

Una persona es titular de una casa unifamiliar y del terreno que la rodea. Ahora está pensando en segregar parte de ese terreno para venderlo.

### Segregar

Usted es propietario de una vivienda ubicada en un amplio terreno, y está pensando en segregar una parte de éste –sobre el que no hay ninguna construcción– para venderlo como finca independiente. A estos efectos, la operación es redonda: el comprador podría construir una vivienda –la superficie segregada y las condiciones urbanísticas de la zona lo permiten–, mientras que usted seguiría disfrutando de su casa y todavía le quedaría un amplio jardín.

### Hipoteca

Aunque la finca está hipotecada, el valor del chalet y del terreno que usted mantendrá en propiedad son más que suficientes para cubrir las responsabilidades derivadas de un posible impago. Por eso, piensa que la hipoteca no va a ser ningún problema, y que si un día se produce un impago, el banco actuará contra la finca no segregada.

Sin embargo, esto no es así. Dado que la garantía a favor del banco se extiende sobre toda la finca, la parte segregada seguirá afectada a esta garantía, por mucho que el valor de lo no segregado sea más que suficiente para cubrir la deuda. En este sentido:

- La hipoteca no se distribuye entre las fincas resultantes en proporción al valor de cada una de ellas.
- En caso de impago, el banco podrá actuar contra cualquiera de las dos fincas resultantes, o contra las dos a la vez.

### Distribución carga hipotecaria

Para que haya una distribución de la carga hipotecaria es necesario que el banco comparezca en la segregación y consienta dicha distribución expresamente.

***Si segrega una finca hipotecada, las fincas resultantes responden del 100% de la deuda, sin que se distribuya entre ellas, de forma proporcional, la responsabilidad.***