

Derechos reales de garantía sobre bienes inmuebles: la hipoteca inmobiliaria

[10.1] ¿Cómo estudiar este tema?

[10.2] Hipoteca inmobiliaria

10

TEMA

Esquema

Ideas clave

10.1. ¿Cómo estudiar este tema?

Con este tema se finaliza el estudio de los derechos reales de garantía, centrándonos en el análisis del régimen jurídico de las garantías sobre bienes inmuebles más común: la hipoteca inmobiliaria.

10.2. Hipoteca inmobiliaria

Concepto y regulación

Puede definirse el derecho de hipoteca inmobiliaria (que es la modalidad a la que de ordinario se refiere el uso del término «**derecho de hipoteca**») como aquel **derecho real constituido en garantía de una obligación que recae sobre bienes inmuebles ajenos y enajenables que permanecen en posesión del propietario** y que faculta a su titular, en caso de que la obligación garantizada no sea satisfecha a su vencimiento, para solicitar la venta de aquellos bienes y satisfacer con su importe el crédito garantizado, cualquiera que sea el poseedor o propietario de dichos bienes en ese momento (cfr. arts. 1.876 CC y 104 LH).

Conviene recordar que, jurídicamente hablando, **al hablar de hipoteca hay que mencionar tres conceptos diferentes: el derecho real de hipoteca, el préstamo y el contrato de hipoteca.**

Se encuentra regulado en:

- arts. 1.857 a 1.862 y 1.874 a 1.880 CC
- arts. 104 a 197 de la Ley Hipotecaria (LH - Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946)
- arts. 215 a 271 del Reglamento Hipotecario (RH - Decreto de 14 de febrero de 1947)

Caracteres

Como principales notas características de la hipoteca inmobiliaria en nuestro ordenamiento cabe indicar las siguientes:

- » Es un **derecho real**, en el que se aprecian las notas de **inmediatividad, reipersecutoriedad y eficacia u oponibilidad erga omnes típicas** de todo derecho real (arts. 1.876 CC y 104 LH).
- » Es un **derecho real de garantía**, y como tal cumple con una **finalidad de aseguramiento de la satisfacción de un determinado crédito que ostenta su titular frente a un tercero (dueño o no de los bienes dados en garantía o hipotecados)**.
- » Como consecuencia de la nota anterior, la hipoteca es un **derecho accesorio del crédito garantizado**, en cuanto que su efectividad viene ligada a la existencia del crédito, siguiéndole en todas las vicisitudes por las que este pase.

Nota: Tradicionalmente la accesoriedad de la hipoteca se ha venido caracterizando con la expresión de que la hipoteca nace, vive y muere con el crédito, haciendo hincapié en una supuesta dependencia de la hipoteca respecto del crédito; una dependencia que no es tal, sino que debe entenderse como una **vinculación finalística**, basada en la función de garantía de la hipoteca (cfr. art. 1.857.1º CC), que no obsta a la existencia de un cierto ámbito de autonomía, amparado fundamentalmente en la «vida» registral de la hipoteca. Así, la llamada accesoriedad tradicional debe matizarse al analizar determinados aspectos del régimen legal de la hipoteca, como la posibilidad reconocida de constituir una hipoteca en garantía de un crédito futuro (por lo tanto, una hipoteca que nace antes que el propio crédito que garantiza) o que la hipoteca no se extingue, al menos formalmente, pese a la extinción del crédito garantizado en tanto no se cancele su inscripción registral, lo cual tiene efectos, como se verá, de cara a la protección prevista del tercero hipotecario *ex art. 34 LH*.

- » **Es un derecho de constitución registral**; para su nacimiento es necesario que se inscriba en el Registro de la Propiedad (arts. 1.875 CC y 145 y 159 LH). Consecuencia de ello, no caben las hipotecas ocultas, pues el requisito de la inscripción determina la publicidad de la hipoteca, que sustituye al **desplazamiento de la posesión del bien hipotecado al acreedor, que no tiene lugar en la hipoteca**.

- » Consecuencia de la facultad reconocida a su titular de, ante el incumplimiento de la obligación garantizada promover la venta del bien hipotecado (sin que sea posible el pacto de que ante el incumplimiento el acreedor se quede con la cosa dada en garantía: prohibición del *pacto comisorio*, art. 1.859 CC), se ha venido a señalar que es un **derecho de realización de valor**.
- » Es un **derecho indivisible** (arts. 1.860 CC y 122 LH). La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido.

Nota: Distinto es el supuesto de que se haya constituido una **única hipoteca sobre varios y distintos bienes**, cada uno de los cuales se pactó que garantizaba una concreta parte del crédito (cfr. arts. 119 y 120 LH): en este caso, según el párrafo quinto del art. 1.860 CC, el deudor tendrá derecho a que se extinga la hipoteca a medida que satisfaga la parte de deuda de que cada cosa responda especialmente, si bien debe tenerse en cuenta lo previsto en los arts. 124 y 125 LH que se analizarán más adelante; y también distinto es el caso en que la **finca hipotecada se divida posteriormente**, que podrá determinar una distribución de la responsabilidad hipotecaria entre cada finca resultante de conformidad con lo previsto en el art. 123 LH.

En lo que se refiere al aspecto contractual de la hipoteca, la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ha introducido una serie de normas imperativas, entre las que destacamos las siguientes:

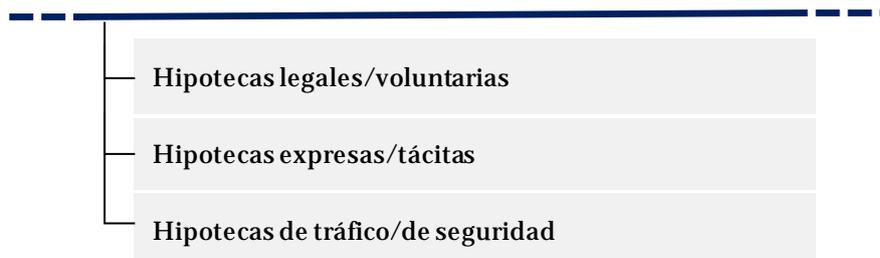
- La amplitud con la que regula la información precontractual: se centra la protección al prestatario y garantes sobre todo en temas de información (la transparencia material, principio rector de esta norma) y se señalan así reglas sobre información y documentación que deben estar presentes desde la publicidad inicial y en todo momento; la obligatoria entrega de la copia del proyecto de contrato; información sobre la distribución de gastos entre prestamista y prestatario...
- En este sentido, la medida más importante en el ámbito de la información precontractual es la FEIN (Ficha Europea de Información Normalizada), documento que recoge la información del contrato propuesto, y, en especial, la carga jurídica y económica que asumirá el prestatario.

- El obligatorio asesoramiento notarial al prestatario previo a la formalización de los contratos que deban formalizarse en escritura pública; el notario elegido por el prestatario deberá gratuitamente asesorar y comprobar el cumplimiento por los prestamistas e intermediarios de crédito de las obligaciones de entrega en plazo de toda la documentación e información exigidas legalmente.
- Se prevé una obligatoria evaluación de la solvencia del potencial prestatario previamente a la formalización del préstamo (basándose en información y documentación proporcionada por el posible prestatario, y en los datos existentes en ficheros de solvencia patrimonial); se busca así cumplir con el principio de concesión responsable del crédito, ya que no podrá concederse el crédito a aquellos respecto a los que la evaluación realizada haya sido negativa en lo referido a las posibilidades de cumplir las obligaciones derivadas del contrato.
- Sobre el vencimiento anticipado del contrato de préstamo y de los intereses de demora, se sustituye el régimen anterior, en el que se daba cierto margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo. Así, con el nuevo régimen del vencimiento anticipado se garantiza que el mismo solo tendrá lugar cuando el incumplimiento del deudor sea lo bastante significativo en relación al préstamo concedido.
- El prestatario tendrá derecho a reembolsar, en general, todo o parte del préstamo sin que el prestamista pueda pedir comisiones o compensaciones, salvo la pérdida financiera que haya sufrido este cuando el reembolso se produzca en los primeros años de vigencia del contrato (se distinguen entre los contratos a tipo variable y los contratos a tipo fijo) y siempre que esa pérdida no supere aplicando unos porcentajes máximos previstos legalmente.

Clases

Se pueden diferenciar las siguientes clases de hipoteca:

Clases de hipoteca:



» **Hipotecas legales y voluntarias** (pudiendo ser estas últimas además convencionales o unilaterales): **art. 137 LH**.

- **Las hipotecas legales** tienen su fundamento u origen inmediato en la ley, la cual **reconoce a determinadas personas el derecho a exigir la constitución de la hipoteca en garantía de su derecho (art. 158 LH)**; en este sentido, puede decirse que hipoteca legal no es tanto la que deriva de la ley sino aquella cuya constitución puede exigirse en virtud de la ley. Su regulación general se contiene en los arts. 158 a 197 LH, pudiendo citar como ejemplos de hipoteca legal los previstos en el art. 168 LH, a cuya lectura nos remitimos. Para su constitución se **requiere que se formalicen en escritura pública así como su inscripción en el Registro de la Propiedad (arts. 158 y 159 LH)**; **una vez inscritas producen los mismos efectos que las hipotecas voluntarias (art. 161 LH)**.

Nota: Junto con estas hipotecas legales, se prevén también por la ley determinadas hipotecas, que en rigor son más afecciones reales de inmuebles que determinan alguna preferencia para el cobro, si bien se vienen denominando como **hipotecas legales tácitas, pues además de venir impuestas por la ley no requieren de ningún acto de constitución e inscripción** (así, por ejemplo, es el caso de la hipoteca prevista en el art. 271 RH o la prevista en el art. 65 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, así como los supuestos regulados en los arts. 194 y 196 LH).

- **Las hipotecas voluntarias** son las que derivan de la voluntad de los particulares. A su vez, dentro de estas hipotecas puede distinguirse entre (art. 138 LH):

La hipoteca convencional:

- Cuando deriva de un acuerdo de voluntades entre dos o más personas.

La hipoteca unilateral:

- Cuando se constituye por un acto unilateral del dueño del bien hipotecado, siendo necesaria para su eficacia la aceptación del acreedor o favorecido por esa hipoteca unilateral (art. 141 LH).

» **Hipotecas expresas y tácitas:**

- Las **hipotecas expresas** precisan de un acto específico de constitución y de inscripción en el Registro. Son expresas todas las hipotecas voluntarias y las legales en las que se determina el derecho de una persona a exigir su constitución.
- En cambio, las **hipotecas tácitas** no precisan para su constitución de esos requisitos de escritura pública e inscripción. Son tácitas las hipotecas legales que la Ley prevé como afecciones reales *erga omnes* y para las que no exige ni escritura pública ni inscripción.

» **Hipotecas de tráfico (u ordinarias) y de seguridad.** La base esencial de las notas que caracterizan cada uno de estos tipos y que permiten diferenciarlos son las exigencias del principio de especialidad o determinación registral.

- Las **hipotecas de tráfico** son las ordinarias, las que se dan habitualmente en la práctica; las que se regulan como forma básica de garantía hipotecaria en nuestro ordenamiento. En ellas, el crédito garantizado ya ha nacido y se encuentra en el Registro plenamente determinado, en todos sus elementos, circunstancias y particularidades, de modo que la fe pública y la legitimación registrales cubren dicho crédito totalmente.
- Las **hipotecas de seguridad** se caracterizan porque alguno de los elementos de la obligación asegurada (el sujeto titular, la propia existencia de la obligación garantizada, su importe, su vencimiento...) no está *ab initio* perfectamente determinado y, en consecuencia, la fe pública registral, así como la legitimación por el Registro, no se extienden al crédito garantizado, porque la existencia y cuantía de este quedan supeditadas a la realidad jurídica extrarregistral. Este crédito aparece en el momento de la constitución simplemente indicado en sus líneas generales y fundamentales, con los datos que permitan en un futuro individualizarlo y concretarlo (cfr., entre otras, las RRDGRN de 17 de marzo de 2000, de 3 de noviembre de 2000, de 30 de abril de 2002 y de 12 de septiembre de 2005, así como la STS de 7 de junio de 2005).

Cuando se encuentre con la necesidad de ejecutar la hipoteca, el acreedor deberá probar por medios extrarregistrales todas esas circunstancias que quedaron imprecisas (no inscritas) en la constitución y, entre otras, la existencia, certeza y exigibilidad del crédito; esos documentos de prueba junto con el título de constitución forman así el **título ejecutivo** de este tipo de hipotecas.

Cabe citar como ejemplos de hipoteca de seguridad diversas modalidades de hipoteca reguladas en la legislación hipotecaria: hipoteca de máximo (en la que se señala únicamente el importe máximo del crédito garantizado y de responsabilidad hipotecaria); **hipoteca en garantía de obligaciones futuras o sujetas a condición** (arts. 142 y 143 LH); **hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito** (art. 153 LH); **hipoteca flotante** (art. 153 bis LH); etc.

Por otro lado, por razón del objeto, concretamente, por las **obligaciones garantizadas**, pueden diferenciarse otros tipos de hipoteca, a los que aludiremos al estudiar el ámbito objetivo de esta garantía inmobiliaria.

Sujetos

En la relación jurídica hipotecaria cabe distinguir los siguientes sujetos parte:

- » **El sujeto activo o acreedor hipotecario**: es el titular del derecho real de hipoteca y del derecho de crédito garantizado.
- » **El sujeto pasivo o hipotecante**: es el constituyente de la hipoteca y dueño del bien hipotecado; puede ser el deudor de la obligación principal garantizada con la hipoteca o un tercero ajeno a dicha obligación; no pierde sus facultades como dueño ni, concretamente, el poder de disposición de la finca hipotecada.

Junto con estos sujetos iniciales de la relación jurídica hipotecaria, como consecuencia de que el hipotecante no pierde su facultad de disposición del bien hipotecado, en caso de que se enajene efectivamente el bien hipotecado, nos encontraremos con un **tercer poseedor adquirente de dicho bien**, el cual se convertirá en el sujeto pasivo de la hipoteca como nuevo dueño del bien hipotecado, soportando las consecuencias de la posible futura ejecución de la garantía.

Constitución

Para la **válida constitución del derecho real de hipoteca** se exige (arts. 1.875 CC y 145 y 159 LH):

- » que conste en escritura pública;
- » y que esta se inscriba en el Registro de la Propiedad (inscripción constitutiva, por tanto).

Por otro lado, son **requisitos esenciales del contrato de hipoteca** (art. 1.857 CC):

- » que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal
- » que la cosa hipotecada pertenezca en propiedad al que la hipoteca, pudiendo ser el propio deudor o un tercero
- » que la persona que constituya la hipoteca (deudor o un tercero) tenga la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se halle legalmente autorizada al efecto



La **promesa de constituir hipoteca** solo produce acción personal entre los contratantes, sin perjuicio de la responsabilidad criminal en que incurriere el que defraudase a otro ofreciendo en hipoteca como libres las cosas que sabía estaban gravadas, o fingiéndose dueño de las que no le pertenecen (art. 1.862 CC).

En caso de que, una vez constituida la hipoteca, las partes pretendieran modificar en algún sentido la garantía (ya sea directamente o a través de la obligación garantizada), para que tal **modificación pueda ser eficaz respecto de terceros será necesario que se haga constar en el Registro de la Propiedad** (art. 144 LH).

Bienes hipotecables y no hipotecables

Como señalan los arts. 1.874 CC y 106 LH, pueden hipotecarse **los bienes inmuebles susceptibles de inscripción y los derechos reales enajenables** con arreglo a las **leyes, impuestos sobre bienes inmuebles.**

Con ciertas restricciones y condiciones, también podrán hipotecarse los bienes y derechos señalados en el art. 107 LH:

- » **El derecho de usufructo**, pero quedando **extinguida la hipoteca, cuando concluya el mismo usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido a no mediar el hecho que le puso fin.**

- » **La mera propiedad**, en cuyo caso, **si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no solo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá también al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario.**
- » **Los bienes anteriormente hipotecados**, **aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar.**
- » El **derecho de hipoteca voluntaria**, pero quedando pendiente la que se constituya sobre él, de la resolución del mismo derecho.
- » Los **derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real.**
- » Las **concesiones administrativas** de minas, ferrocarriles, canales, puentes y otras obras destinadas al servicio público, y los edificios o terrenos que, no estando directa y exclusivamente destinados al referido servicio, pertenezcan al dominio particular, si bien se hallen agregados a aquellas obras, quedando pendiente la hipoteca, en el primer caso, de la resolución del derecho del concesionario.
- » Los **bienes vendidos con pacto de retro o a carta de gracia**, si el comprador o su causahabiente limita la hipoteca a la cantidad que deba recibir en caso de resolverse la venta, dándose conocimiento del contrato al vendedor, a fin de que si se retrajeren los bienes antes de cancelarse la hipoteca, no devuelva el precio sin conocimiento del acreedor, a no mediar para ello precepto judicial.
- » El **derecho de retracto convencional**, si bien el acreedor no podrá repetir contra los bienes hipotecados sin retraerlos previamente en nombre del deudor, en el tiempo en que este tenga derecho y anticipando la cantidad que para ello fuere necesaria. Si el vendedor ejercita el derecho de retracto no solo subsistirá la hipoteca, sino que este recaerá directamente sobre los bienes retraídos.
- » Los **bienes litigiosos**, si la demanda origen del pleito se ha anotado preventivamente, o si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los dos casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.
- » Los **bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas**, quedando extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante.
- » Los **pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal** inscritos conforme a lo que determina el art. 8 LH.
- » El **derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial**. Una vez satisfecho el precio del remate e inscrito el dominio en favor del rematante, la hipoteca subsistirá, recayendo directamente sobre los bienes adjudicados.

Sin embargo, según señala el art. 108 LH **no se podrán hipotecar** las servidumbres (salvo la de aguas, que sí podrá ser hipotecada siempre) a menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante; ni los derechos de uso y habitación.

Conforme a este precepto, **tampoco son hipotecables los usufructos legales**, excepto el concedido al cónyuge viudo; pero debe advertirse que actualmente este usufructo al cónyuge viudo constituye el único supuesto de usufructo legal regulado en nuestro ordenamiento, de modo que la excepción del art. 108 LH se ha convertido en la regla general.

Extensión objetiva de la hipoteca

A la responsabilidad hipotecaria se halla afecto el bien inmueble o el derecho real sobre un bien inmueble que se ha gravado **con la hipoteca**. Pero más allá de este bien directamente sujeto al cumplimiento de la obligación garantizada cabe determinar qué sucede con otros bienes que por diversas circunstancias se encuentran vinculados a ese bien gravado; **concretar en qué medida se encuentran también afectos a ese derecho real de garantía hipotecaria**.

Sobre esta cuestión cabe distinguir entre una extensión legal y otra convencional de la hipoteca, previéndose asimismo límites a su extensión respecto del tercer poseedor.

» **Extensión legal de la hipoteca (arts. 109 y 110 LH):**

- o La hipoteca se extiende a las **accesiones naturales** y a las mejoras experimentadas por la finca, incluyéndose expresamente las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de los edificios y cualesquiera otras semejantes que no consistan en agregación de terrenos, excepto por accesión natural, o en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere.
- o Se entenderá hipotecado juntamente con la finca, aunque no se mencione en el contrato, **el importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los inmuebles hipotecados** por razón de estos, siempre que el siniestro o hecho que las motivare haya tenido lugar después de la constitución de la hipoteca y, asimismo, las procedentes de la expropiación de los inmuebles por causa de utilidad pública. Si cualquiera de estas indemnizaciones debiera

hacerse efectiva antes del vencimiento de la obligación asegurada y quien haya de satisfacerlas hubiere sido notificado previamente de la existencia de la hipoteca, se depositará su importe en la forma que convengan los **interesados o, en defecto de convenio, en la establecida en los arts 1.176 y ss. CC.**

- **Los objetos** unidos al bien inmueble de modo que no puedan separarse de él **sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto (art. 111.1º LH).**
- » **Extensión convencional de la hipoteca:** se prevé la posibilidad de que las partes pacten expresamente, o incluso que una ley lo determine, la extensión de la hipoteca a determinados bienes que, de lo contrario, no se verían afectados por ese derecho real de garantía. Se trata de los bienes señalados en el art. 111 LH:
 - **Los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada,** bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto.
 - **Los frutos,** cualquiera que sea la situación en que se encuentren.
 - **Las rentas vencidas y no satisfechas** al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.
- » **Limitaciones a la extensión objetiva de la hipoteca para el caso de que exista un tercer poseedor de la finca hipotecada (arts. 112 y 113 LH):**
 - Cuando la finca hipotecada pasare a un tercer poseedor no será extensiva la hipoteca a los **muebles colocados permanentemente en los edificios, ni a las mejoras** que no consistan en obras de reparación, seguridad o transformación, siempre que unos u otras se hayan costado por el nuevo dueño, ni a los frutos pendientes y rentas vencidas que sean de la pertenencia del mismo (art. 112 LH).
 - **El dueño de las accesiones o mejoras** que no se entiendan hipotecadas según lo dispuesto en el artículo anterior, **podrá exigir su importe en todo caso o bien retener los objetos en que consistan, si esto último pudiera hacerse sin menoscabo del valor del resto de la finca.** Si exigiere su importe no podrá detener el cumplimiento de la obligación principal bajo el pretexto de hacer efectivo su

derecho, sino que habrá de cobrar lo que corresponda con el precio de la misma finca cuando se enajene para pagar el crédito. Si las accesiones o mejoras no pudieran separarse sin menoscabo de la finca, el dueño de las mismas cobrará su importe, aunque la cantidad restante no alcance para cubrir el crédito hipotecario; **mas si pudieran ser separadas sin dicho menoscabo y aquel hubiere optado, sin embargo, por no llevárselas, se enajenarán con separación del predio, y su precio, tan solo, quedará a disposición de dicho dueño (art. 113 LH).**

Distribución de la responsabilidad hipotecaria

Si se hipotecasen **varias fincas** a la vez por **un solo crédito**, el art. 119 LH ordena que se determine en la **escritura de constitución y en la inscripción la cantidad o parte de gravamen de que cada una deba responder**. Fijada en la inscripción la parte de crédito de que deba responder cada uno de los bienes hipotecados, no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero, sino por la **cantidad a que respectivamente estén afectos** y la que a la misma corresponda por razón de intereses (art. 120 LH).

Pero si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito, el acreedor podrá repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder; si bien eso se hará sin ningún tipo de prelación, en cuanto a dicha diferencia, sobre los que, después de inscrita la hipoteca, hayan adquirido algún derecho real en las mismas fincas (art. 121 LH).

En el art. 122 LH se acoge la expresión del **carácter indivisible de la hipoteca**: «La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido». Ahora bien, pese a esa regla general de indivisibilidad, en los arts. 123 y 124 LH se contemplan unas **matizaciones**:

- » **Si una finca hipotecada se dividiere en dos o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez.**
- » **Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de**

ellas, se podrá exigir por aquel a quien interese la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma finca. Si la parte de crédito pagada se pudiere aplicar a la **liberación de una o de otra de las fincas gravadas** por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre.

Por otro lado, reforzando ese art. 122 LH y la regla general de indivisibilidad, el art. 125 LH advierte de que cuando sea una la finca hipotecada o cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el art. 123 LH, **no se podrá exigir la liberación de ninguna parte** de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho.

Alcance objetivo de la garantía hipotecaria: principal e intereses

Con la hipoteca se garantiza el principal de la obligación para cuya seguridad se constituyó este **derecho real por el importe** que se señaló en la inscripción en el Registro o hasta la cantidad máxima de responsabilidad fijada también en esa inscripción, caso de que se constituyera como **hipoteca de máximo** (art. 12 LH).

Pero, además, **la garantía puede alcanzar a los intereses de la obligación:**

- » Para que los **intereses retributivos** queden asegurados por la hipoteca deberá pactarse así expresamente, haciendo constar en la inscripción registral el importe de esos intereses cubiertos por la hipoteca, junto con el **importe del capital** (art. 12 LH). Aun y todo se prevén algunas limitaciones a esta cobertura hipotecaria (arts. 114 y 146 LH): «Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los **intereses de los dos últimos años transcurridos** y la **parte vencida de la anualidad corriente**. En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años».
- » Respecto de los intereses que no se haya pactado que se garanticen con la hipoteca, el acreedor podrá exigir del deudor **ampliación de la hipoteca** sobre los mismos bienes hipotecados, siempre que estos pertenezcan al deudor (si no le pertenecen podrá pedir la ampliación respecto a cualesquiera otros bienes inmuebles del deudor que puedan ser hipotecados). Esta ampliación no perjudicará en ningún caso los derechos reales inscritos con anterioridad a ella (art. 115 LH).

» En cuanto a los **intereses moratorios**, estos en principio **no están garantizados por la hipoteca**, si bien puede pactarse su cobertura junto con el principal y los intereses retributivos. Con respecto a los intereses moratorios, cabe resaltar que la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ha modificado el párrafo tercero del art. 114 LH que actualmente, con carácter imperativo, señala lo siguiente:

«En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del periodo en el que aquel resulte exigible. El interés de demora solo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrá ser capitalizado en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este párrafo no admitirán pacto en contrario».

Por lo que respecta a los **gastos y costas generados**, salvo que así se pacte expresamente, no se encuentran garantizados con la hipoteca.

Obligaciones garantizables con hipoteca

Con la hipoteca pueden **asegurarse toda clase de obligaciones** (tanto obligaciones de dar, como de hacer y no hacer: art. 1.088 CC), ya sean puras, ya estén sujetas a condición suspensiva o resolutoria (arts. 1.861 CC y 105 LH).

En la **inscripción** del derecho real de hipoteca **se deben identificar** claramente las obligaciones garantizadas, «cualquiera que sea la naturaleza de estas y su duración» (art. 12 LH).

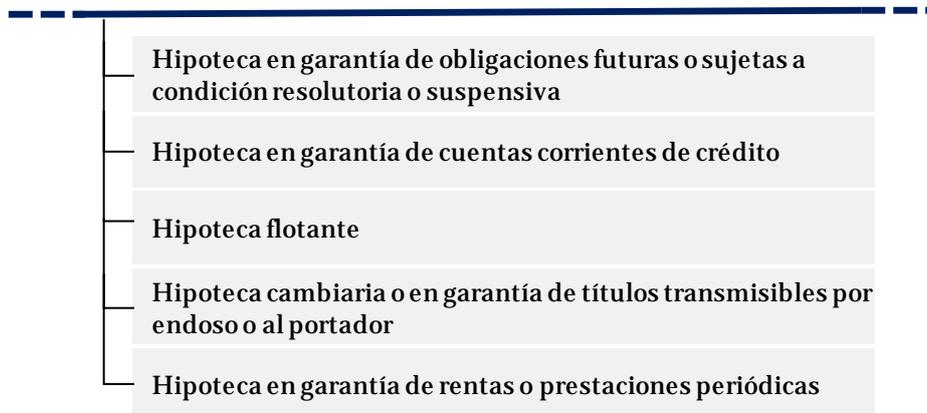
Ahora bien, por la propia naturaleza del derecho de hipoteca, cabe decir que es **especialmente apta para garantizar obligaciones dinerarias**, pues ante su incumplimiento, al ejecutar el bien hipotecado lo que se obtiene es precisamente lo debido: una cantidad de dinero.

Si fuera otro tipo de obligación la garantizada (de dar cosa distinta de dinero, de hacer o de no hacer), caso de ser esta incumplida, con la realización de la hipoteca se obtendrá algo distinto a lo específicamente debido: se obtendrá solo su equivalente pecuniario y, por lo tanto, solo este se garantiza. En estos casos, al constituir la hipoteca se tendrá que **determinar ese equivalente pecuniario** de la prestación de la obligación garantizada; **ese equivalente dinerario será lo que directamente se garantice**

con la hipoteca, la cual normalmente será **de máximo**, pues, **al no conocerse inicialmente el importe exacto en dinero de la prestación debida, habrá que fijarse la cantidad máxima asegurada por la hipoteca y de la que responderá el bien hipotecado.**

En la Ley Hipotecaria se regulan **diferentes tipos de hipoteca según la obligación garantizada**, previéndose determinadas especialidades en su régimen en los diversos preceptos en que se regulan y a cuya lectura y estudio nos remitimos, haciendo aquí una breve alusión a sus notas más características:

Hipotecas según la obligación garantizada:



» **Hipoteca en garantía de obligaciones futuras o sujetas a condición resolutoria o suspensiva** (arts. 142 y 143 LH): En estos casos la efectividad de la hipoteca depende de que el crédito futuro garantizado nazca o de que la condición fijada se cumpla, como tal **la hipoteca existe ya desde que se constituye a través de la inscripción registral de la escritura pública de constitución, pero no produce sus efectos típicos de garantía hasta que surja la obligación.** Cabe distinguir:

- o En el caso de la **obligación** sea **futura o se halle sujeta a una condición suspensiva**, la hipoteca surtirá efectos respecto de tercero desde su inscripción si el crédito nace o la condición se cumple, pudiéndose hacer constar dicho nacimiento o cumplimiento de la condición por nota marginal a la inscripción de hipoteca; si no se cumple o no nace, la hipoteca carecerá de objeto que garantizar y se reputará inexistente, pudiéndose interesar su cancelación.
- o Pero **en caso de** que se trate de una hipoteca en garantía de una **obligación sujeta a condición resolutoria**, **la hipoteca producirá efectos respecto de terceros desde su inscripción y hasta que se cumpla la condición: cumplida esta se resuelve la obligación garantizada, la hipoteca carecerá de objeto que garantizar y podrá interesarse su cancelación (en tanto no se cancele, producirá**

efectos frente a tercero, aunque también podrá hacerse constar en el Registro, entre tanto, el cumplimiento de la condición resolutoria mediante nota marginal a la inscripción de la hipoteca).

- » **Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito** (art. 153 LH). Es el ejemplo más paradigmático de las llamadas **hipotecas de máximo**. En la inscripción se señalará un importe máximo de responsabilidad por cuanto lo que se garantiza es una obligación derivada de una puesta a disposición del deudor de una cantidad de dinero de la que va disponiendo en el tiempo en la medida que necesite y a la vez va devolviendo lo que coge; los diversos cargos y abonos de esas cantidades dispuestas se anotan en la cuenta corriente abierta a tal efecto y llegado el plazo convenido de vencimiento se hace la oportuna liquidación, siendo lo final y realmente garantizado el **saldo deudor resultante de esa liquidación**. En la escritura de constitución de esta hipoteca debe señalarse, además de la cantidad máxima de que responda la finca, el plazo de duración, haciendo constar si este es o no prorrogable, y caso de serlo, la prórroga posible y los plazos de liquidación de la cuenta.
- » **Hipoteca flotante** (art. 153 bis LH). Esta figura hipotecaria (que fue introducida en nuestro ordenamiento por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre), **supone el reconocimiento legal de la posibilidad (anteriormente muy discutida) de garantizar con una única hipoteca (que será de máximo) varias obligaciones de cualquier clase, presentes y/o futuras, sin necesidad de pacto novatorio sobre las mismas**. Se prevén solo dos posibles sujetos favorecidos por la constitución de esa hipoteca: las entidades financieras a que se refiere el art. 2 de la Ley 2/1981 y las administraciones públicas titulares de créditos tributarios o de la Seguridad Social. Es una posible modalidad de hipoteca de máximo.
- » **Hipoteca cambiaria o en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador** (arts. 154 a 156 LH). En esta hipoteca el acreedor hipotecario viene inicialmente indeterminado por cuanto será aquel que posea el título valor en cada momento, resultado de la transmisión legítima de ese título.
- » **Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas** (art. 157 LH). Su principal característica es que, ante la ejecución de la hipoteca por el acreedor por el impago de una de esas prestaciones periódicas, el rematante adquirirá el bien hipotecado gravado con esa hipoteca (esto es, no lo recibirá libre de cargas) y

quedando subsistente la obligación de pago de la pensión hasta su vencimiento; ahora bien, debe advertirse que, pese al tenor literal de ese art. 157 LH, esto último no significa que el rematante o adquirente del bien asuma la deuda y la obligación del pago de la prestación periódica (de esta seguirá respondiendo el deudor).

Además, se prevé una especialidad en cuanto a la cancelación de esta hipoteca: «Salvo pacto en contrario, transcurridos seis meses desde la fecha en que, a tenor de lo consignado en el Registro, debiera haberse satisfecho la última pensión o prestación, el titular del inmueble podrá solicitar la cancelación de la hipoteca, siempre que no conste asiento alguno que indique haberse modificado el contrato o formulado reclamación contra el deudor sobre pago de dichas pensiones o prestaciones».

- » Por último, cabe advertir la existencia de **diferentes hipotecas legales según la obligación garantizada** (arts. 168 y ss. LH). En el art. 168 LH se señalan los posibles objetos de hipoteca legal.

Fases de su eficacia

Pueden distinguirse **dos fases** en relación con la **eficacia del derecho real de hipoteca inmobiliaria**:

La fase de seguridad:

- Fase fundamentalmente cautelar o preventiva que comienza con la constitución de la garantía y finaliza al incumplirse la obligación garantizada por el deudor.

La fase ejecutiva o de realización de valor:

- Tiene lugar cuando, tras el vencimiento del crédito garantizado, este no es satisfecho voluntariamente por el deudor, de modo que se cumple la *conditio iuris* para el ejercicio de la acción hipotecaria y del derecho del acreedor sobre el bien hipotecado. Es una fase eventual, que puede no tener lugar por haberse cumplido voluntariamente la obligación garantizada.

En ambas fases la hipoteca produce sus **efectos de garantía** y se reconocen **diversas facultades** y posibilidades a los sujetos intervinientes en la relación.

Contenido

» **Derechos del acreedor hipotecario:**

- Ante un deterioro, físico o jurídico, de la finca hipotecada, disminuyendo de valor por dolo, culpa o voluntad del dueño, determinante de la insuficiencia de la garantía hipotecaria constituida, el acreedor hipotecario podrá ejercitar la llamada **acción de devastación** (art. 117 LH), esto es, podrá solicitar al Juez, tras acreditar ese deterioro de la finca y su fundado temor de que por ello sea insuficiente la hipoteca, que acuerde mandar al propietario hacer o no hacer lo que proceda para evitar o remediar el daño. Si estas medidas acordadas por el Juez no surten efecto y el propietario del bien hipotecado persiste en su comportamiento abusivo, el Juez podrá acordar poner el inmueble en administración judicial.
- El acreedor, como titular del derecho de crédito garantizado, puede ceder total o parcialmente a otro su crédito; en virtud del art. 1.528 CC **a la cesión del crédito le seguirá la de la hipoteca.**

Para las hipotecas voluntarias, en general, el régimen de la cesión del crédito hipotecario se acoge en el art. 149 LH, que, además de admitir la cesión total o parcial del crédito garantizado, para la cesión de la hipoteca que garantiza ese crédito exige unos requisitos: que conste en **escritura pública** y se inscriba en el **Registro**. Además, se prevé la notificación al deudor de la cesión del crédito a los efectos previstos en los arts. 151 LH y 1.527 CC (efectos de la existencia de un pago liberatorio); según advierte el art. 151 LH, «si en los casos en que deba hacerse, se omite dar conocimiento al deudor de la cesión del crédito hipotecario, será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta». Ante la **cesión del crédito hipotecario** cabe advertir que el deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo y el cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente (art. 149 LH).

Nota: En el caso de créditos asegurados con hipoteca legal esa cesión no puede tener lugar hasta que no venza y su importe sea exigible (art. 152 LH).

- Llegado el vencimiento pactado de la obligación garantizada e incumplida esta por el deudor, el acreedor hipotecario puede **instar la enajenación del inmueble hipotecado para hacer efectivo su crédito, aunque dicho bien haya pasado a poder de un tercero**. Igualmente, en caso de que legal o convencionalmente se hubiera previsto algún mecanismo o cláusula de vencimiento anticipado de la obligación (como un modo de asegurar asimismo la efectividad de la hipoteca), cumplido el supuesto de hecho de ese vencimiento anticipado (al respecto del vencimiento anticipado, cfr. arts. 12, segundo párrafo, y 129 bis LH y art. 693.2 LEC), el acreedor podrá dar por vencido su crédito y ante el impago del deudor proceder a la ejecución de la garantía. El acreedor hipotecario gozará para el **cobro de su crédito** de la **preferencia** y prelación establecidas en los arts. 1.923.3º y 1.927 CC y 90.1.1º LC).

» **Derechos del propietario del bien hipotecado:**

- La constitución de la hipoteca **no priva de la propiedad al dueño de la cosa hipotecada**, que puede poseerla, usarla y disfrutarla e incluso disponer de ella (por ej. enajenándola o imponiendo alguna carga, otra hipoteca u otro gravamen), aunque siempre con el gravamen de la hipoteca y no pudiendo hacer actos abusivos o dañinos que deterioren la finca (art. 117 LH).
- Por tanto, **podrá transmitir la finca hipotecada a un tercero** en cualquier momento. Ahora bien, ese tercero (al que se le denomina **tercer poseedor**) **adquirirá la finca gravada con la hipoteca**: el bien hipotecado sigue garantizando el cumplimiento de la obligación para cuya seguridad se constituyó sea quien sea su poseedor o propietario en cada momento. Y al respecto debe tenerse en cuenta que al ser un derecho de constitución registral, los terceros adquirentes conocen, en virtud de la publicidad del Registro, la existencia de la hipoteca sobre el bien que van a adquirir.

La presencia de un tercer adquirente o tercer poseedor de la finca hipotecada tiene sus **efectos** en orden a la determinación de la extensión objetiva de la hipoteca, pues se fijan unos límites (arts. 112 y 113 LH); también en cuanto a los intereses garantizados (art. 114 LH) o de cara a la concreción de la legitimación pasiva en el procedimiento de ejecución hipotecaria (arts. 681 y ss. LEC; cfr., asimismo, el art. 662 LEC).

Por el hecho de adquirir el bien hipotecado ese tercer poseedor **no asume automáticamente la condición de deudor de la obligación garantizada**; pero puede pactarse que así sea: esto es, en el contrato adquisitivo del inmueble hipotecado puede acordarse por las partes que el adquirente asuma también la deuda garantizada, subrogándose en la posición del deudor.

A este respecto, en cuanto a los **efectos de la transmisión de la finca hipotecada** resulta esencial tener en cuenta lo previsto en el art. 118 LH que regula tanto el supuesto de la adquisición con subrogación en la deuda, como el de adquisición sin subrogación en la deuda:

- Si se hubiese pactado que **el adquirente del inmueble se subrogará no solo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada**, quedará el deudor desligado de dicha obligación, si el acreedor prestare su consentimiento expreso o tácito.

- **Si no se hubiere pactado la transmisión de la obligación garantizada, pero el adquirente del inmueble hubiere descontado el importe de esa obligación del precio de la venta, o lo hubiese retenido**, y al vencimiento de la obligación fuere la obligación satisfecha por el deudor que vendió la finca, quedará subrogado este en el lugar del acreedor hasta tanto que por el comprador se le reintegre el total importe retenido o descontado. En este caso se produce una subrogación del deudor en el derecho de hipoteca (no en el crédito anteriormente garantizado pues al haber sido satisfecho completamente por el deudor ya se ha extinguido: art. 1.156 CC), que ahora garantizará un crédito distinto: el crédito del deudor contra el adquirente del bien, tercer poseedor, por el importe descontado o retenido del precio de venta.

» **Derechos de terceros**: dado el carácter registral del derecho de hipoteca inmobiliaria, llegado el momento de su ejecución, esta afectará a terceros titulares de derechos o cargas anteriores y posteriores a la inscripción de la hipoteca que también constan en el Registro, si bien esos efectos serán distintos según esos derechos y cargas consten antes o después de la hipoteca ejecutada (ello en virtud del principio de prioridad registral).

A este respecto, podemos distinguir entre:

- **Terceros que son titulares de cargas o derechos registrales anteriores a la hipoteca que se ejecuta:** esas cargas y derechos subsistirán sobre el bien hipotecado y el rematante en la subasta judicial adquirirá dicho bien con tales gravámenes (art. 670.5 LEC).
- **Terceros que son titulares de cargas o derechos registrales posteriores a la hipoteca que se ejecuta:** estas cargas deberán ser canceladas, adquiriendo el rematante el bien hipotecado libre de todas ellas (art. 134 LH). En el marco del procedimiento de ejecución y la subasta del bien inmueble a estos terceros les asiste el derecho de participar en los mismos; y en el caso de que el remate obtenido sea superior al importe de la deuda garantizada y por la que se ejecutó el bien, el remanente se pondrá a disposición de esos terceros para que, por el orden debido atendiendo al acceso registral de la carga, satisfagan sus derechos por su equivalente pecuniario (cfr. art. 672 LEC).

Acciones para la satisfacción del crédito

La constitución de la hipoteca no altera la **responsabilidad personal ilimitada del deudor** establecida en el art. 1.911 CC (art. 105 LH), salvo pacto contrario determinante de la constitución de una hipoteca de responsabilidad limitada en la que la obligación garantizada solo podrá hacerse efectiva sobre los bienes hipotecados (art. 140 LH).

Como regla general, por tanto, al acreedor, como titular que es de un derecho de crédito y de un derecho real de garantía, le asisten para la satisfacción de su interés **dos acciones distintas**, cuyo ejercicio es independiente entre sí, **pudiendo optar libremente el acreedor** entre el ejercicio de una u otra acción, sin que se le imponga la obligación de acudir necesariamente a una acción antes que a la otra para buscar el efectivo cumplimiento de su crédito:

- » **Una acción personal, derivada del crédito garantizado:** Con esta acción podrá reclamar la satisfacción del crédito al deudor pudiendo dirigirse contra todo su patrimonio (todos su bienes presentes y futuros: art. 1.911 CC). Con el ejercicio de esta acción el acreedor no goza de ninguna preferencia especial sobre bienes concretos del deudor para el cobro del crédito, pero al estar documentado en

escritura pública si contará con la preferencia general prevista en el art. 1.924.3º CC, contando ya con un título ejecutivo (cfr. art. 517.2.4º LEC).

Para el ejercicio de esta acción personal se prevé un plazo de prescripción general de cinco años (art. 1.964 CC), si bien podrá ser un plazo menor (uno, tres o cinco años) en el caso de que la obligación garantizada sea una de las que se refieren los arts. 1.968, 1.967 y 1.966 CC.

- » **Una acción real, derivada del derecho real de hipoteca:** Con esta acción el acreedor podrá dirigirse directa y exclusivamente contra el bien o bienes hipotecados, cualquiera que sea su poseedor o propietario actual, con la preferencia especial para el cobro de su crédito derivada de los arts. 1.923.3º y 1.927 CC y 90.1.1º LC. El ejercicio de esta acción real hipotecaria cuenta con un plazo de prescripción de veinte años (arts. 1.964 CC y 128 LH): un plazo mayor que el previsto para la acción personal, de modo que prescrita esta, y sin perjuicio de la concurrencia de alguna causa de interrupción de la prescripción (cfr. art. 1.973 CC), al acreedor aún le quedará la vía de satisfacer su crédito incumplido por la acción real hipotecaria contra el bien hipotecado; si bien ya solo le quedará esta vía, no pudiendo dirigirse contra otros bienes del patrimonio del deudor.

- » De acuerdo con la LEC, en su art. 579, cuando la ejecución se dirija **exclusivamente** contra bienes hipotecados, si el producto de los bienes hipotecados fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo y ejecución ordinaria por la cantidad restante.

Procedimientos para la efectividad del crédito hipotecario

Dado que el crédito garantizado consta en **escritura pública**, con esta se cuenta por tanto con título ejecutivo apto para que la **acción personal** pueda hacerse valer como **acción ejecutiva** (art. 517.2.4º LEC) y reclamar la satisfacción del crédito contra todo el patrimonio del deudor por la vía del procedimiento ejecutivo ordinario previsto en los arts. 538 y ss. LEC, y más concretamente para la ejecución dineraria en los arts. 571 ss. LEC.

Sin embargo, teniendo en cuenta que al constituirse la hipoteca se cuenta con una preferencia especial para la satisfacción de su crédito respecto de un determinado bien, especialmente sujeto a ello, el acreedor en la mayoría de los casos, antes que a la acción

personal, acudirá al ejercicio de la **acción real hipotecaria** contra el inmueble hipotecado. Esta acción podrá ser **ejercitada tanto judicial como extrajudicialmente**:

- » Podrá acudirse a la **venta extrajudicial del bien hipotecado ante Notario**, con las formalidades previstas en el Reglamento Hipotecario, si tal posibilidad se ha pactado y previsto en la escritura de constitución de la hipoteca (cfr. arts. 129 LH y 234 y ss. RH).
- » **Judicialmente**, puede acudirse a los trámites procesales previstos para la ejecución dineraria (arts. 571 y ss. LEC) con las especialidades contenidas en los arts. 681 y ss. LEC para la ejecución de bienes hipotecados.

Extinción

Como **causas** de la extinción de la hipoteca como derecho real cabe señalar las siguientes:

- » **la pérdida del bien o derecho gravado**
- » **la consolidación sobrevenida (que coincida en una misma persona las cualidades de acreedor hipotecario y dueño del bien gravado)**
- » **el acuerdo entre acreedor y propietario del bien hipotecado extintivo del derecho**
- » **la renuncia del acreedor a su derecho real de garantía**
- » **la denuncia del hipotecante (que normalmente si se prevé se hace señalando plazos y condiciones para ello)**
- » **la expiración del plazo por el que se constituyó la hipoteca o cumplimiento de la condición resolutoria a la que estaba afecta**
- » **por ejecución del bien gravado ante el ejercicio de la acción hipotecaria**
- » **por efecto de la ejecución de una hipoteca anterior o preferente**
- » **la cancelación del asiento de inscripción o su caducidad**
- » **la nulidad de la inscripción o del título inscrito**

Sobre la extinción del **derecho de garantía por la extinción de la obligación garantizada** (por cualquiera de las causas previstas en el art. 1.156 CC: pago o cumplimiento de la obligación, pérdida de la cosa debida, condonación de la deuda, confusión de los derechos de acreedor y deudor, compensación y novación), dado el **carácter accesorio de la hipoteca** respecto del crédito, cabe advertir que tal circunstancia lo que determina es la pérdida del objeto directo de garantía, con la consiguiente ineficacia de esta y su extinción a tales efectos, pero lo que determinará

realmente la extinción total de la garantía respecto de terceros será la cancelación de la inscripción registral (recuérdese: inscripción constitutiva del derecho): cfr. art. 144 LH.

Por lo que se refiere a la **prescripción de la acción hipotecaria** (en el plazo de 20 años: arts. 1.964 CC y 128 LH), debe tenerse en cuenta que la prescripción no implica la extinción del derecho sustantivo sino de la pretensión no ejercitada; en la medida que esa pretensión sea la única que pueda ejercitarse respecto de ese derecho, este se extinguirá también, si bien en el caso de la hipoteca, dada su constitución registral, para la total extinción (material y formal) de la misma, será necesario la cancelación de su inscripción registral.

La cancelación registral de la hipoteca se llevará a cabo de conformidad con lo previsto en los arts. 82 y 83 LH y 179 RH, bien mediante escritura en la que preste su consentimiento el titular registral, bien mediante resolución judicial firme. La cancelación supone la extinción formal y definitiva de este derecho real de garantía, evitando que, pese a la extinción material de la hipoteca y/o del crédito garantizado, estos revivan por efecto del principio de fe pública registral y la protección otorgada por el Registro de la Propiedad al tercero ex art. 34 LH.

+ Información

A fondo

Todo lo que tienes que saber sobre la Ley 5/2019 de créditos inmobiliarios

Sáenz de Jubera, B. (2019). Todo lo que tienes que saber sobre la Ley 5/2019 de créditos inmobiliarios [entrada en línea]. Recuperado de <https://www.unir.net/derecho/revista/noticias/todo-lo-que-tienes-que-saber-sobre-la-ley-52019-de-creditos-inmobiliarios/549203777685/>

Sobre la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario se ha escrito mucho. Te recomendamos la lectura del anterior artículo.

El control de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios

El control de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios (2019). Sentencia del Tribunal de Justicia (Gran Sala) de 26 de marzo de 2019. Recuperado de https://www.cuatrecasas.com/es/publicaciones/el_control_de_abusividad_de_las_clausulas_de_vencimiento_anticipado_de_los_prestamos_hipotecarios.html

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea, resolviendo las cuestiones prejudiciales planteadas por tribunales españoles, concluye que la declaración de abusividad de una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario sobre vencimiento anticipado conlleva su nulidad total, sin que sea posible conservarla parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva. Lee el interesante artículo publicado por el bufete Cuatrecasas.

Webgrafía

Noticias jurídicas

En la página web de noticias jurídicas puedes encontrar legislación actualizada.



Código Civil:

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.html

Ley Hipotecaria (LH):

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/lh.html

Reglamento Hipotecario (RH):

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/rh.html

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España

Desde esta web del Colegio de Registradores el usuario puede solicitar cómodamente al Registro de la Propiedad o al Registro Mercantil la información que desee, consultar las estadísticas colegiales o realizar la presentación telemática de cuentas.



<http://www.registradores.org>

Consejo General del Notariado de España

Web en la que se puede encontrar extensa información sobre el notariado con artículos y noticias.



<http://www.notariado.org/>

Bibliografía

Acedo Penco, Á. (2012). *Derechos reales y Derecho inmobiliario registral*. Dykinson.

Bercovitz, R. (coord.) (2017). *Manual de derecho civil: Derechos reales*. Dykinson.

Blasco Gascó, F. de Paula, (2019). *Instituciones de derecho civil. Derechos reales. Derecho registral inmobiliario*. 3ª ed., Tirant lo Blanch.

Carrasco Perera, Á., Cordero Lobato, E. y Marín López, M. J. (2008). *Tratado de los derechos de garantía*, 2ª ed. Aranzadi, tomo II. Garantías mobiliarias.

De Pablo Contreras, Pedro (coord.) (2011). *Curso de Derecho Civil (III). Derechos reales*, 3ª. ed., Colex.

Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (2019). *Sistema de Derecho Civil, Derechos reales, Volumen III, Tomos I y II*, 10ª ed., Tecnos.

Lacruz Berdejo, J. L. (2008). *Elementos de derecho civil III*, volumen 1, *Posesión y propiedad*, 3ª ed. rev. y puesta al día por Agustín Luna Serrano, Dykinson.

Sáenz de Jubera Higuero, B. (2008). *Relación entre el crédito y la hipoteca: alcance del principio de accesoriedad*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid.

Sánchez Calero, F. (coord.) (2012). *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*, 4^a ed., Dykinson.

Test

1. La hipoteca:

- A. Es un derecho real que recae solo sobre bienes muebles, accesorio y divisible.
- B. Es un derecho de crédito garantizado sobre un bien inmueble accesorio y divisible.
- C. Es un derecho de crédito garantizado, sobre bienes, accesorio e indivisible.
- D. **Es un derecho real accesorio e indivisible.**

2. Para la válida constitución de una hipoteca se requiere:

- A. Que se formalice en escritura pública y que se tome posesión por el acreedor hipotecario de la finca hipotecada.
- B. Basta la formalización en escritura pública, aunque no se tome posesión de la finca hipotecada.
- C. **Que se formalice en escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.**
- D. Que se formalice en escritura pública, se inscriba en el Registro de la Propiedad y que se tome posesión por el acreedor hipotecario de la finca hipotecada.

3. Toda hipoteca legalmente se extiende a:

- A. Los frutos.
- B. **Los objetos unidos al bien inmueble de modo que no puedan separarse de él sin perjuicio para el objeto.**
- C. Las rentas vencidas y no satisfechas.
- D. Todos los bienes antes indicados.

4. La garantía hipotecaria alcanza:

- A. **Al principal del crédito garantizado o a un máximo fijado en la inscripción.**
- B. A los intereses, tanto retributivos como moratorios, aunque no se pacte así expresamente.
- C. A los gastos y costas, salvo que se pacte su falta de cobertura hipotecaria.
- D. Todas las anteriores afirmaciones son correctas.

5. La hipoteca puede garantizar:

- A. Únicamente obligaciones dinerarias.
- B. Solo obligaciones dinerarias y por un máximo.
- C. Obligaciones de cualquier clase.
- D. Obligaciones de cualquier clase salvo condicionales.

6. Indica cuál de las siguientes afirmaciones es la correcta:

- A. El hipotecante podrá ejercitar la acción de devastación en caso de posible deterioro de la finca.
- B. El acreedor hipotecario pasa a ser propietario de la finca en tanto no se extinga la hipoteca.
- C. El propietario de la finca podrá, pese a estar hipotecada, venderla a un tercero.
- D. Todas las anteriores afirmaciones son correctas.

7. Ejecutada la hipoteca:

- A. Se cancelarán todas las cargas de la finca sean anteriores o posteriores a la hipoteca ejecutada.
- B. Se cancelarán todas las cargas de la finca que sean anteriores a la hipoteca ejecutada.
- C. Se cancelarán todas las cargas de la finca que sean posteriores a la hipoteca ejecutada.
- D. No se cancelará ninguna carga ni derecho de tercero distinta a la hipoteca ejecutada.

8. El acreedor hipotecario para satisfacer su crédito puede:

- A. Ejercitar únicamente la acción hipotecaria, ya sea judicial o extrajudicialmente, y con un plazo de prescripción de 15 años.
- B. Ejercitar una acción personal extrajudicialmente o bien la acción real hipotecaria, pero esta únicamente por vía judicial, y en todo caso ambas acciones tendrán un plazo de prescripción de 15 años.
- C. Ejercitar una acción personal o la acción real hipotecaria, sea judicial o extrajudicialmente, y siempre con un plazo de prescripción de 20 años.
- D. Ejercitar una acción personal judicial o extrajudicialmente con un plazo de prescripción general de 5 años, salvo plazo legal menor, o la acción real hipotecaria judicial o extrajudicialmente con un plazo de prescripción de 20 años.

9- La prescripción de la acción hipotecaria:

- A. Implica la extinción del derecho.
- B. **Significa la extinción de la acción no ejercitada.**
- C. No prescribe nunca.
- D. La A y la C son correctas.

10- Para la cancelación registral de la hipoteca:

- A. Se necesita escritura pública.
- B. Se necesita resolución judicial.
- C. **Sirve la escritura o la resolución judicial.**
- D. Ninguna de las anteriores.