

Lección 30. Los derechos reales de garantía*

La garantía real: fundamento. Concepto y caracteres de los derechos reales de garantía. Funciones. Tipos de garantías reales. Diferencias entre prenda e hipoteca. Admisibilidad de las garantías reales atípicas.

Concepto general. Características

Sentido y fundamento de su existencia: el art. 1911 del CC establece el principio de responsabilidad patrimonial universal. Se refiere a bienes y derechos no personalísimos.

No hay bienes concretos sujetos al pago de deudas u obligaciones concretas. Sin embargo, caben pactos entre las partes que establecen cláusulas de exoneración o limitación a ese principio. También existe la posibilidad de establecer pactos de agravación.

Concepto. Son mecanismos de protección de las obligaciones. Son derechos que se establecen para asegurar el cumplimiento de obligaciones, otorgando a su titular un poder sobre la cosa que le permite si la obligación se incumple realizar el valor de la cosa.

Con ello se adscriben determinados bienes al cumplimiento, de determinadas obligaciones, a través de la constitución de un derecho real cuya titularidad corresponde al acreedor. Se trata así de reforzar el vínculo obligatorio para asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones.

Características:

1ª Son derechos reales de garantía (art. 1857).

2ª Son accesorios a una obligación principal, lo que significa que no existen por sí mismos, sino en función de la obligación principal.

3ª Son derechos reales de realización de valor (art. 1858) prenda o hipoteca. Vencida la obligación principal pueden ser enajenadas las cosas en que consista la prenda o hipoteca para pagar al acreedor. No puede el acreedor quedarse con la cosa (art. 1884, anticresis), esto es, prohibición del pacto comisorio.

4ª Establece cierta preferencia en el cobro del precio de la realización.

5ª Su existencia no excluye el principio de responsabilidad patrimonial universal, es decir, puede dirigirse el acreedor contra cualquier otro bien.

Son derechos reales limitados, no conceden un derecho absoluto sobre la cosa, sino sobre el valor de la cosa y para satisfacer la obligación principal, son derechos accesorios de la obligación principal, son derechos indivisibles porque recaen sobre toda la cosa para garantizar toda la obligación (arts. 1860 y 1886, el primero de ellos hay que saberlo).

Tipos de garantías reales que se pueden establecer para asegurar que el deudor pague la obligación:

1ª Depósito.

2ª Arras o señales (art. 1454).

3ª Prenda.

4ª Hipoteca.

5ª Anticresis.

6ª Retención: se permite que se quede con la posesión hasta que se le pague la deuda.

Ejemplo: en los talleres retienen el vehículo hasta el pago de la factura.

Ver arts. 1866, 453, 502, etc.

7ª Garantías procesales: embargo preventivo (cuando sospechamos que se va a deshacer de los bienes) o anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad (art. 42 LH).

Los números 3, 4 y 5 son los derechos reales de garantía típicos. Se regulan conjuntamente en los arts. 1857 y ss. dentro de los contratos porque el CC opta por el elemento constitutivo, aunque son verdaderos derechos reales.

Historia de estas figuras: en el Derecho romano había distintas formas de garantizar las obligaciones. Una de ellas era la *fiducia*, esto es, entrega en propiedad de una cosa en garantía del cumplimiento de la obligación, que se devolvía cuando se cumplía aquella. Otra era el *pignus* es decir, el deudor transmite al acreedor solamente la posesión. Por último, estaba la *hipoteca* en la que el deudor conserva la posesión pero esa cosa responderá en el futuro del cumplimiento de la deuda.

Prenda e hipoteca van unidas en la historia y se confunden.

En el Derecho justiniano la prenda (*pignus*) se considera la garantía que se establece sobre bienes muebles y la hipoteca sobre bienes inmuebles. En las Partidas, se siguen confundiendo y reciben el nombre de PEÑO. La Ley de Toro nº 63 habla de hipoteca, pero no las diferencia. En el siglo XIX se sigue con el concepto romano y es en el CC cuando se vuelve al Derecho justiniano.

La anticresis aparece en el CC como derecho independiente porque antes era un pacto añadido a prenda o hipoteca que los refuerza. Se refiere además a los frutos de la cosa.

Hoy en la LH y en el CC existen la prenda (con desplazamiento de posesión y que recae sobre bienes muebles) y la hipoteca (sin desplazamiento y que recae sobre bienes inmuebles).

En la hipoteca la garantía que se establece es la inscripción en el registro y ésta es la nota esencial que tiene hoy la hipoteca.

Después del CC, en 1893, se promulga la Ley Hipotecaria Naval.

En 1910 Ramos Vasañana publica "Prenda agrícola o hipoteca mobiliaria" en el que dice que puede ser conveniente establecer prendas sin desplazamiento de la posesión o hipoteca sobre bienes muebles.

Ejemplo: aperos, ganados, etc.

En 1917 se promulga el Real Decreto sobre prenda agrícola sin desplazamiento posesorio.

En la LH existe la prenda clásica (con desplazamiento y sobre bienes muebles), la prenda sin desplazamiento, la hipoteca inmobiliaria y la hipoteca mobiliaria (Ley de 1954).

Rasgos comunes a ambas instituciones: hipoteca y prenda se regulan conjuntamente en los arts. 1857 a

1862. Esos rasgos comunes son:

1º Son derechos reales de garantía y, por lo tanto, accesorios de una obligación principal (art. 1857.1º en relación con el art. 1861). Pueden asegurar todo tipo de obligaciones.

2º Son indivisibles: estos derechos reales subsisten en su integridad hasta la total extinción de la obligación asegurada (art. 1860). La cosa hipotecada o dada en prenda responde por entero hasta el cumplimiento total de la obligación.

Existe una excepción: cuando se dan varias cosas en hipoteca o prenda y cada una de ellas garantiza una porción del crédito (art. 1860 IV y V).

3º Las personas que pueden constituir estos derechos reales:

–Art. 1857.2º: la cosa pignorada o hipotecada ha de pertenecer en propiedad al que la empeña o hipoteca.

Excepción: cuando una tercera persona ajena a la obligación principal asegura ésta hipotecando o pignorando sus propios bienes.

–Art. 1857.3º: las personas que constituyen la prenda o hipoteca han de tener la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto.

4º Efectos comunes: el acreedor hipotecario o pignoraticio no puede apropiarse nunca la cosa hipotecada o pignorada (art. 1859), ni disponer de ella.

5º Promesa de constitución de prenda o hipoteca: art. 1862. Esta promesa sólo produce una acción personal contra el que hizo la promesa porque todavía no se ha constituido la prenda o hipoteca que sí producen acción real. Sin perjuicio de su posible responsabilidad criminal.

Rasgos distintivos de estas instituciones:

1º Respecto de la cosa objeto del derecho: actualmente se viene considerando que la prenda recae sobre bienes muebles y la hipoteca sobre inmuebles.

Excepción: sin embargo, esto quiebra con la Hipoteca Naval creada en 1893 y con la prenda agrícola sobre aperos, árboles y frutos pendientes creada en 1917 (art. 334.2º CC).

2º Por los efectos: art. 1863. La prenda implica un desplazamiento de la posesión y en la hipoteca no hay desplazamiento.

Excepción: el Real Decreto de 22 de Septiembre de 1917 creó la prenda agrícola sin desplazamiento porque perjudicaba al agricultor; la Ley de 5 de Diciembre de 1941 recoge en el CC esa prenda y la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento.

3º Por la forma de constitución: está en función de la garantía o publicidad que se da a cada uno de los derechos reales. En la prenda hay una garantía automática de su constitución; en la hipoteca, por el contrario, han de tomarse precauciones.

En la prenda, con carácter general, existe libertad de constitución (art. 1865). Ahora bien, debe constar con certeza en documento la fecha de constitución, pero sólo como garantía frente a terceros.

En la hipoteca se exige documento público e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Lección 31. Los derechos de prenda y anticresis*

Prenda posesoria. a) Concepto y caracteres. b) constitución. obligaciones garantizables y cosas pignorables. c) derechos y obligaciones del acreedor pignoraticio y del dueño de la cosa. d) Extinción. Prendas especiales. a) Prenda irregular. b) Prenda de cosa fungible. c) Prenda de derechos. Prenda sin desplazamiento de posesión. a) Concepto y caracteres. Régimen jurídico. El derecho real de anticresis. a) Concepto y utilidad. naturaleza. b) Régimen jurídico.

Prenda posesoria

a) Concepto y caracteres

Concepto

La palabra prenda procede del latín "*prehendere*", prender una cosa. La prenda normal y típica se caracteriza por el desplazamiento de la posesión de la cosa. Pero junto a ella existe la prenda especial sin desplazamiento de la posesión.

La prenda se puede analizar en cuanto contrato que da origen al derecho real o en cuanto derecho real.

Concepto doctrinal: según Cruz Peña es un derecho real sobre cosa mueble, establecido en garantía de una obligación, por cuya virtud se entrega aquella cosa al acreedor, o a un tercero de común acuerdo, con el fin de que quede en su posesión hasta el completo pago del crédito y pueda procederse, en caso de incumplimiento, a instar la venta de la cosa empeñada, satisfaciendo entonces con su importe las responsabilidades pecuniarias que nazcan de la obligación garantizada.

Características

Derecho real (art. 1857), "*erga omnes*" (podemos dirigirnos contra cualquiera), derecho accesorio de garantía, en principio mobiliario (art. 1864) y derecho individual (art. 1860).

Tuvo gran tradición histórica, pero presenta problemas prácticos.

b) Constitución. Obligaciones garantizables y cosas pignorables

Con carácter general se constituye por medio de un contrato. También se admite su constitución por usucapión o por un negocio jurídico *mortis causa*.

Elementos

Personales:

1º Titular del derecho de prenda o acreedor pignoraticio, es decir, acreedor de la obligación principal que también es acreedor del derecho de prenda.

2º Deudor pignoraticio: puede ser titular de la cosa el deudor de la obligación principal o un tercero (constituyente). El tercero puede constituir la prenda por un mandato o por gestión.

En cualquier caso, quien constituye la prenda ha de tener libre disposición de la cosa o autorización para ello.

Reales:

1º Con respecto a la obligación garantizada: art. 1861. En principio, toda clase de obligaciones pueden ser garantizadas con prenda.

2º Con respecto a las cosas dadas en prenda: el Derecho romano exigía que hubiera estuvieran en el comercio de los hombres. El art. 1864 CC habla de cosas muebles que estén en el comercio y sean susceptibles de posesión. Ese artículo no establece distinción entre las cosas fungibles y no fungibles.

Por lo tanto, se pueden dar en prenda cosas fungibles y también derechos (no derechos personalísimos).

Formales:

Hay que entregar la cosa (art. 1863) al acreedor o a un tercero de común acuerdo. Rige el artículo 1280 CC, pero para proteger a terceros de buena fe ha de constar por instrumento público la certeza de la fecha (art. 1865).

c) Derechos y obligaciones del acreedor pignoraticio y del dueño de la cosa contenido

Derechos del acreedor pignoraticio:

1º Derecho de retención (art. 1866) hasta que se pague la obligación principal. Ese artículo habla de prórroga de ese derecho (ap. II): «Si mientras el acreedor retiene la prenda, el deudor contrajese con él otra deuda exigible antes de haberse pagado la primera, podrá aquél prorrogar la retención hasta que se le satisfagan ambos créditos, aunque no se hubiese estipulado la sujeción de la prenda a la seguridad de la segunda deuda.»

2º Derecho al reembolso de los gastos por tener la cosa en prenda para su conservación, pero no a ser indemnizado a los perjuicios que le cause su tenencia (art. 1867).

3º Derecho a percibir los intereses de la cosa (art. 1868), pero en ese caso ha de computarlos al pago de los intereses que produce la deuda. Si la obligación principal no produce intereses se imputarán al pago de la obligación.

El acreedor pignoraticio no tiene, en principio, derecho a usar ni disfrutar la cosa. Por lo tanto, no tendría derecho a los frutos ni tampoco a los intereses. Parece existir cierta contradicción, por eso se habla de que aquí lo que existe es una compensación anticrética (es una forma de anticresis).

4º Derecho de ejercitar las acciones procedentes para reclamar o defender la cosa (art. 1869).

5º Derecho de realización de la cosa (art. 1872), es decir, venderla cuando ha vencido la obligación principal y no se le ha pagado. Ha de hacerlo judicialmente o a través de venta por subasta ante notario (art. 1872).

6º Derecho de preferencia, es crédito preferente sobre la cosa (art. 1926).

Obligaciones del acreedor pignoraticio:

1ª No puede usar de la cosa ni tampoco disponer de ella. El art. 1870 establece que si lo hace o abusa de ella, el deudor puede pedir que se constituya en depósito.

2ª Ha de conservar la cosa con la diligencia de un buen padre de familia (art. 1867).

3ª Responde de la pérdida o deterioro de la cosa por culpa o negligencia (art. 1867). No responde por caso fortuito, aunque él debe probar que fue fortuito (se presume, por tanto, su culpa o negligencia).

4ª Restituir la cosa cuando se cumple la obligación principal (art. 1871 CC en relación con los arts. 1162 y 1171 que se refieren al pago general de las obligaciones).

Derechos y obligaciones del dueño de la cosa:

1º Conserva la plenitud de facultades dominicales (art. 1869).

2º Derecho a la restitución de la cosa (art. 1871). Si no se le devuelve tiene acción personal contra el acreedor con el plazo de prescripción de 15 años (art. 1964), desde que haya cumplido la obligación principal.

d) Extinción de la prenda

1º Por ser obligación de carácter accesorio se extingue cuando se extingue la obligación principal y nace entonces la obligación para el acreedor pignoraticio de devolver la cosa.

2º Por pérdida o destrucción de la cosa.

3º Por renuncia del acreedor pignoraticio.

4º Por los modos generales de extinción de las obligaciones.

Es importante el artículo 1191 CC condonación de deudas que se encuentra dentro de la regulación de la extinción de las obligaciones: existe la presunción de condonación de la prenda cuando la cosa vuelve a estar en poder del deudor. Es presunción "*iuris tantum*".

Prendas especiales

Son especiales por la particular naturaleza de la cosa dada en prenda.

Prenda irregular:

Prenda de dinero.

Prenda de cosas fungibles en general.

Estos tipos de prenda se admiten en el art. 1864.

La prenda sobre dinero es una garantía habitual y real a través de la fianza o caución. Su especialidad está en la propia naturaleza fungible del dinero y porque aquí no hace falta realizar la cosa dada en prenda.

El problema que se plantea aquí es que puede producirse una confusión con el patrimonio del acreedor, por eso éste debe devolver otro tanto de la misma cantidad y calidad.

La doctrina considera que la prenda irregular es el contrato por el que el deudor, en garantía de la deuda actual o futura, da en prenda al acreedor un género, dinero o cosa fungible con el pacto de que al término del contrato se restituya otro tanto de la misma especie y calidad.

Sus efectos son:

1º Se atribuye la propiedad del dinero al acreedor que se convierte en deudor de cantidad. En la prenda normal sólo se atribuye la posesión.

2º Si incumple la obligación principal directamente el dinero va a garantizar el pago.

Si se cumple la obligación principal debe devolver el dinero u otro tanto de la misma especie y calidad si son fungibles.

Prenda sobre derechos. ¿Es admisible? En el Derecho romano justiniano sí era admisible con carácter general, respecto de derechos como la enfiteusis, el usufructo, las servidumbres rústicas, el propio derecho de prenda o un crédito. Este sistema justiniano se sigue también en Las Partidas.

En la doctrina moderna se considera por un sector que existe unidad jurídica en la prenda y cabe la prenda sobre cosas y sobre derechos.

Otros consideran que la prenda sobre créditos es una forma especial de prenda. Y otros niegan que sea prenda, sino cesión condicional de un crédito con fines de garantía.

El CC no la regula expresamente, aunque la doctrina, conforme al artículo 1864 sí la admite porque sí se admite la posesión de derechos.

Se regula de forma expresa en otros ordenamientos jurídicos como el alemán, el italiano o el portugués.

Se ha de exigir que esos derechos tengan la naturaleza de cosas muebles, estén en el comercio y sean susceptibles de posesión, quedando fuera los derechos personalísimos.

Si son derechos reales se admite la prenda, siempre y cuando esos derechos sean transmisibles (ojo).

Por ejemplo: usufructo.

Prenda sobre créditos: algunos autores consideran que los créditos no son susceptibles de posesión y, por lo tanto, no son transmisibles. Sin embargo, la mayoría de la doctrina la admite siempre y cuando se notifique al primer deudor la existencia de la cesión del crédito originario para que ese primer deudor no pague la deuda al acreedor que, a su vez, es deudor pignoraticio.

Si el deudor pignoraticio incumple la obligación principal, el acreedor pignoraticio se dirigirá contra el deudor originario.

Prenda sobre valores negociables: art. 1872 II. Se refiere, por ejemplo, a acciones, que habrán de ser vendidas conforme a las normas del Código de comercio.

Prenda sin desplazamiento de la posesión

a) Concepto y caracteres. Régimen jurídico.

Se debe manejar la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento.

¿Cuál su fundamento? Su origen está en fomentar el crédito agrícola y proporcionar una garantía a través de muebles de difícil desplazamiento.

Sus antecedentes son: el Real Decreto de 22 de Diciembre de 1917, Decreto de 29 de Noviembre de 1935 y Reglamento de 17 de Enero de 1936 (sobre tenedores de aceite), Ley de 17 de Mayo de 1940 (sobre

préstamos a industriales), Ley de 5 de Diciembre de 1941 (introdujo esta materia en el CC, arts. 1863 bis a 1873 bis) y Ley de 16 de Diciembre de 1954 de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento que deroga esos artículos del CC.

Concepto: figura jurídica por la cual y por su inscripción en el Registro de la Propiedad se confiere al acreedor una facultad a modo de derecho real de garantía, para el cobro de un crédito pecuniario sobre ciertos bienes muebles ajenos que, situados en un lugar determinado, continúan en poder de su dueño en concepto de depósito.

Requisitos:

1º Forma instrumental constitutiva: escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 3 de la Ley).

Registro de Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento (art. 60 de la Ley).

2º "*Status loci*": el lugar de la cosa que ha de estar en un lugar determinado.

3º El deudor se convierte en depositario con responsabilidades civiles y penales (art. 59 de la Ley).

Elementos personales: el deudor pignoraticio y el acreedor pignoraticio con las mismas condiciones generales que vimos para la prenda.

Elementos reales:

1º Obligaciones garantizables con prenda sin desplazamiento: han de ser obligaciones pecuniarias (en moneda nacional y en euros) y que se establezcan también en garantía de cuentas corrientes, de crédito o letras de cambio (art. 7 de la Ley).

2º Cosas pignorables: arts. 52 a 54 de la Ley. Son:

Frutos pendientes y cosechas esperadas en el año agrícola en el que se constituye la obligación, es decir, en que se celebre el contrato.

Frutos separados o producidos, siempre con la obligación de determinar el lugar donde se encuentran.

Animales, sus crías y sus productos.

Máquinas y aperos de la explotación.

Aunque no sean de la explotación también máquinas y objetos muebles identificables por su número, marca, modelo, etc. (art. 53).

Las mercaderías y materias primas almacenadas.

Las colecciones de objetos artísticos e históricos en su totalidad o en parte o aunque no formen parte de una colección, como cuadros, porcelanas, libros, esculturas, etc. (art. 54).

Hay algunos bienes que jamás son pignorables: las servidumbres, pero con excepciones (la de aguas siempre es pignorable y también aquellas servidumbres que se van a pignorar al predio dominante del que son inseparables, art. 108 LH); los usufructos legales, salvo el usufructo del cónyuge viudo (pero es el único que queda); no los derechos de uso y habitación; no los susceptibles de hipoteca mobiliaria; los objetos

hipotecados en virtud de pacto conforme a lo establecido en el art. 111 LH.

Elementos formales:

1º Un elemento constitutivo es la necesidad de otorgamiento de escritura: art. 57 de la Ley. Establece unas menciones obligatorias de la escritura. Los seguros concertados no son obligatorios, pero sí convenientes. El seguro es una garantía añadida para el acreedor.

2º Inscripción en el Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento (arts. 67 y ss. de la Ley, ver arts. 68, 69 reglasy 72 obligaciones del registrador, sólo verlos). Depende de la DGRN, y en el que se llevan una serie de libros: general, de hipotecas, etc.

Derechos y deberes del deudor en la prenda sin desplazamiento:

El pignorante debe:

1º Conservar el dominio y uso de la cosa, pero sin menoscabarla (art. 59). A todos los efectos es un depositario de los bienes.

2º Tiene la facultad de devolver en cualquier tiempo el importe de la deuda principal con los intereses devengados hasta ese día, aun anticipadamente (art. 58).

Obligaciones del deudor:

1ª Conservar los bienes haciendo frente, como depositario que es, a los gastos de conservación, reparación, administración y recolección de frutos (art. 61).

2ª Mantener la cosa en el lugar pactado o "*status loci*" que también debe de constar en la escritura: puede ser autorizado por el acreedor a sacarla de ese lugar y llevarla a otro.

3ª Tener siempre la cosa a disposición del acreedor (art. 63); es un derecho para el acreedor que puede, en cualquier momento, comprobar si existe la cosa y si está en el lugar adecuado.

4ª No puede enajenar la cosa sin consentimiento del acreedor.

Si el deudor hace un mal uso de la cosa o incumple sus obligaciones, el acreedor puede exigir la devolución inmediata de la deuda o instar la venta de la prenda, sin perjuicio de la responsabilidad del deudor (art. 62).

Derechos y deberes del acreedor:

1º Facultad de enajenar o vender el crédito garantizado (art. 8).

2º Puede promover la venta de la cosa en caso de falta de pago de la prima del seguro (art. 6).

Eficacia de la prenda como derecho real:

A) Con respecto a derechos anteriores: art. 56. No perjudica derechos legítimos de terceros que sean anteriores (en virtud de documento de fecha anterior auténtica), sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del deudor.

B) Con respecto a terceros adquirentes posteriores: la prenda sin desplazamiento tiene unos mecanismos de publicidad un poco limitados.

Aquí solamente tiene preferencia frente a estos terceros cuando se mantiene en el "*status loci*", desde el momento en que sale de ese lugar ya no tiene eficacia frente a terceros de buena fe.

C) Con respecto a otros acreedores: el art. 66 se remite a las reglas de prelación de créditos. Por delante de este crédito pignoraticio están:

Los créditos debidamente justificados por semillas, gastos de cultivo y recolección de las cosechas o frutos.

Los de alquileres o rentas de los últimos doce meses de la finca en que se produjeren, almacenaren o depositaren los bienes pignorados.

Causas de extinción: son las causas generales más reglas especiales que nosotros no vamos a ver. Hay algunas especialidades en las que la Ley no entra.

0

Lección 32. La hipoteca inmobiliaria (I)*

Concepto, naturaleza y caracteres. Importancia del mercado hipotecario. Clasificación. Constitución. Los sujetos de la relación hipotecaria. Capacidad. Objeto. Obligaciones garantizables. Bienes hipotecables. Modalidades. Pluralidades de objetos. Extensión objetiva de la hipoteca. Respecto a los bienes hipotecados. Respecto a la obligación.

Concepto, naturaleza y caracteres. Importancia del mercado hipotecario.

Concepto

La hipoteca es un derecho real de garantía, que procede de un vocablo originariamente griego, y que significa poner debajo, llevando a la idea de sometimiento de la cosa hipotecada al cumplimiento de la obligación principal es un derecho accesorio.

Diferencias básicas con la prenda:

En la prenda, originariamente, hay desplazamiento, mientras que la hipoteca no lo hay.

En la prenda se da publicidad, que venía dada por el desplazamiento, mientras que en la hipoteca la publicidad se consigue mediante su inscripción en el Registro.

Se distingue la hipoteca en cuanto contrato, como obligación accesorio a la principal y como derecho real.

Según Sánchez Román en cuanto a su acepción de derecho real es un derecho real constituido en garantía de una obligación sobre bienes inmuebles ajenos o derechos reales enajenables que sobre bienes inmuebles recaigan y que permanecen en la posesión de su dueño para satisfacer con el importe de la venta de estos bienes aquella obligación cuando sea vencida y no pagada.

La figura de la hipoteca ha sufrido una evolución notable. En el Derecho romano era una figura con una evidente nota de clandestinidad y que no trascendía del ámbito del acreedor y deudor. También se admitían las hipotecas tácitas no se pactaban expresamente, pero se deducían y generales sobre la totalidad del patrimonio de una persona.

En el Derecho germánico se parte de la idea de la publicidad, que supone automáticamente la especialización hipotecaria no son válidas las tácitas ni las generales, no dándose las hipotecas ocultas.

El sistema francés o mixto se caracteriza por la publicidad de las hipotecas voluntarias y admite las legales para responder de determinadas obligaciones, normalmente de interés público o colectivo y que tienen la publicidad que le otorga la ley.

El sistema español sigue el modelo del Derecho germánico, marcando su historia las siguientes notas:

En el Fuero Real ya se aprecia un atisbo de publicidad.

Las Partidas siguen el sistema romano sin forma específica y admisión de las hipotecas legales y las tácitas.

En el siglo xvi aparecen las primeras leyes; y en 1768 se crean los Oficios de Hipotecas primeros registros de hipotecas que son sólo para las generales.

La 1ª LH es de 8-2-1861 época de las grandes leyes; sigue el sistema germánico y establece ciertas especialidades respecto de las hipotecas legales a favor del Estado y otras corporaciones de Derecho público.

El CC admite la existencia de hipotecas e introduce alguna modificación a la LH.

En 1909 se reforma la LH.

La LH vigente es de 8-2-1946, desarrollada por el RH de 14-2-1947, y modificados ambos textos en repetidas ocasiones, haciendo referencia a la última reforma que ha sufrido la 1ª con la LECi y respecto al 2º las últimas SSTs que han anulado parte de su articulado según la reforma dada por el RD 1867/1998.

Naturaleza.

La hipoteca mobiliaria es un auténtico derecho real que atribuye a su titular un poder y un derecho directo e inmediato sobre la cosa y derecho y es ejercitable frente a todos. La relación que existe entre el acreedor hipotecario y la cosa es una relación de dominio ejercitable frente a todos. El acreedor de la obligación principal, que es el titular del derecho real de hipoteca, es el acreedor hipotecario. Se sujeta un bien inmueble al cumplimiento de la obligación principal.

Lo importante es la relación entre el acreedor hipotecario y la cosa. Esa relación que se establece es de dominio, es un derecho real y ese derecho real es ejercitable frente a todos.

Esta naturaleza aparece con claridad manifiesta en la Exposición de Motivos de la LH de 1861 de la que recomienda su lectura. El CC también le da esa naturaleza en los artículos que la regulan y se aprecia en los siguientes:

Art. 1876: «La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.»

Art. 1858: «Es también de esencia de estos contratos que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor.»

Art. 105 LH: «La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo 1911 del Código Civil.»

Art. 104 LH: «La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea

su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.»

Se trata de un derecho de garantía y de realización de valor.

Algún sector doctrinal considera que es un derecho obligacional real al incidir en el crédito que el acreedor hipotecario tiene sobre el inmueble, teoría que no es aceptable, porque si bien existe un derecho de crédito obligación principal, la relación del acreedor con la cosa es un derecho real, con independencia de quién posea la cosa.

Caracteres.

1º Es un derecho real.

2º Inmobiliaridad de los bienes hipotecables se pone de manifiesto en los arts. 1874 CC y 106 LH, lo que no quiere decir que no exista una hipoteca mobiliaria como especialidad.

3º Derecho accesorio de garantía (puesto de manifiesto en los arts. 1857 CC y 144 LH, referido a la protección de terceros).

4º Derecho accesorio y, por tanto, inseparable de la obligación principal y sujeta directa e inmediatamente al cumplimiento de la obligación (arts. 1876 CC y 104 LH).

5º Publicidad registral constitutiva. De no inscribirse en el Registro de la Propiedad no se entiende su eficacia *erga omnes* (arts. 1875 CC y 145 LH).

6º Determinación o especialidad con respecto al crédito que se garantiza (art. 12 LH) y determinado o especializado respecto a los bienes, es decir, los bienes han de ser concretos (art. 119 LH).

7º Indivisibilidad. Mientras no se cancela la hipoteca subsiste íntegra con respecto al crédito (arts. 1880 CC) y a los respecto a los bienes (122 LH).

8º Transmisibilidad. Es hipotecable en todo o en parte (arts. 1878 CC y 149 y 107 LH).

Clasificación Especies de hipotecas.

Según su origen:

Voluntarias: las que se convienen entre las partes (art. 138 LH).

Legales: las que están establecidas por la ley; el hecho que la ley lo establezcan no significa que surjan automáticamente, sino que da derecho a una de las partes a exigir su constitución (art. 158 LH).

Judiciales: hoy no existen y han sido sustituidas por las anotaciones preventivas de embargo.

Por la forma:

Expresas: se constituyen por escritura pública y se inscriben en el Registro (art. 154 LH).

Tácitas: no exigen forma expresa de publicidad (art. 195 LH ¿?).

Por el objeto:

Generales: recaen sobre la totalidad de los bienes de la persona hoy han desaparecido. Ejemplo: a favor del fisco.

Especiales: recaen sobre bienes determinados es el criterio actual que sigue la LH.

Por el contenido dos grupos:

1er grupo:

Ordinaria o de tráfico: son aquéllas que aseguran la obligación existente y predeterminada.

Seguridad: garantizan la obligación futura y de cuantía no determinada.

2º grupo:

De capital: son aquéllas que aseguran una obligación de cumplimiento unitario o total.

De renta: aseguran el pago de prestaciones o rentas periódicas.

Por los efectos:

Comunes: aseguran una obligación guardando la prioridad del Registro máxima: *prior in tempore potior in iure*.

Privilegiadas: se adelantan o anteponen a las demás (art. 194 LH).

Por el régimen legal:

Normales: reguladas por el CC y la LH: exigen escritura pública, persona y cantidad determinada y, en principio, no tienen una duración determinada.

Excepcionales: derogan el régimen general y pueden ser:

En garantía de títulos endosables.

En garantía de cuentas corrientes de créditos.

Constitución.

Por un lado existe el contrato aspecto obligacional y por otro el aspecto real.

Los sujetos de la relación hipotecaria. Capacidad (elementos personales).

Desde el punto de vista de la obligación:

acreedor hipotecario, a cuyo favor se establece la hipoteca;

deudor hipotecario: dueño de la finca hipotecada.

Desde el aspecto real:

acreedor hipotecario;

dueño de la finca: que puede ser el propio deudor o un 3º no deudor.

Capacidad del constituyente: se exige que sea el propietario y que tenga libre disposición de la cosa (arts. 1857 3º CC y 138 LH).

Existe la posibilidad de constituir una hipoteca sobre una finca en virtud de un apoderamiento, teniendo que ser éste un poder especial y concreto, no bastando el general (art. 139 LH).

El art. 138 reconoce la posibilidad de constituir hipoteca de forma unilateral que se constituye por el dueño sin contar con el acreedor hipotecario (relacionarlo con los arts. 141 LH y 248 RH), siendo admitido por la DGRN.

Objeto. Obligaciones garantizables. Bienes hipotecables. Modalidades. Pluralidades de objetos (elementos reales).

1º Obligaciones garantizables. Según el art. 1861 CC, en principio, toda obligación que se contraiga es garantizable por hipoteca. Es interesante la referencia que el art. 142 LH hace a las obligaciones futuras.

2º Cosas hipotecables. Según los arts. 1874 CC y 106 LH el principio general es que son hipotecables todos los bienes inmuebles y todos los derechos reales enajenables que recaigan sobre bienes inmuebles.

3º Cosas no hipotecables. No son hipotecables los derechos reales no enajenables recogidos en el art. 108 LH: «No se podrán hipotecar:

1º Las servidumbres a menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y exceptuándose, en todo caso, la de aguas, la cual podrá ser hipotecada excepciones al principio general de no hipotecabilidad de las servidumbres.

2º Los usufructos legales, excepto el concedido al cónyuge viudo por el Código Civil precisamente, hoy el único usufructo legal es el concedido al cónyuge viudo.

3º El uso y la habitación por su naturaleza intransmisible muy personal.»

4º Cosas y derechos reales hipotecables con determinadas condiciones. Se regulan en el art. 107 LH que es necesario sabérselo y son 12 supuestos: «Podrán también hipotecarse:

1º 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.

2º La mera propiedad, en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá también al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario.

3º Los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar.

4º El derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente la que se constituya sobre él, de la resolución del mismo derecho.

5º Los derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real.

6º 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.

7º 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 retrajeran los bienes antes de cancelarse la hipoteca, no devuelva el precio sin conocimiento del acreedor, a no mediar para ello precepto judicial.

8º 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 éste tenga derecho y anticipando la cantidad que para ello fuere necesaria.

Si el vendedor ejercita el derecho de retracto no sólo subsistirá la hipoteca, sino que ésta recaerá directamente sobre los bienes retraídos.

9º 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.

10. Los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas, quedando extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante.

11. Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal inscritos conforme a lo que determina el artículo 8.

12º 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.»

Elementos formales.

Se recogen en los arts. 1875 CC y 145 y 159 LH. La inscripción registral es aquí un requisito de carácter constitutivo. Son casos en los que no es constitutiva: las hipotecas tácitas a favor del Estado y de las Aseguradoras.

Previamente a todo ello es necesaria la realización de la escritura pública y su traslado hasta el Registro de la Propiedad.

Extensión objetiva de la hipoteca.

Respecto a la obligación garantizada.

En principio, mediante la hipoteca se asegura o garantiza íntegramente el capital de la obligación principal y respecto a los intereses se garantizan 2 anualidades y los intereses ya vencidos de la anualidad corriente con carácter general, salvo pacto en contrario, según la LH. En ningún caso puede pactarse que la hipoteca garantice los intereses superiores a 5 años. Ver los arts. 114, 146 y 147 LH.

Existe la posibilidad de ampliar la hipoteca para asegurar ciertos intereses a petición del acreedor. Ver los arts. 114 y 115 LH.

Respecto a los bienes hipotecados cosa hipotecada.

La hipoteca recae sobre cosas inmuebles y la cosa es la totalidad de la finca hipotecada, tal como aparezca en el Registro de la Propiedad, en el estado en que se encuentra al constituirse.

La hipoteca se extiende a las cosas accesorias, en sentido amplio, pudiendo establecerse limitaciones por las partes, existiendo también exclusiones legales. Según el art. 109 LH «La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados.»

En el art. 110 LH se establece que «Conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario:

1º 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.

2º Las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los inmuebles hipotecados por razón de éstos, 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 por los artículos 1176 y siguientes del Código Civil.»

El art. 111 LH contiene una excepción que admite a su vez pacto en contrario: «Salvo pacto expreso o disposición legal en contrario, la hipoteca, cualquiera que sea la naturaleza y forma de la obligación que garantice, no comprenderá:

1º 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.

2º Los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren.

3º Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.»

Por último, en los arts. 112 y 113 hacen referencia a la extensión de la hipoteca frente a 3os acreedores leer estos preceptos.

0

Lección 33. La hipoteca inmobiliaria (II) *

Contenido de la hipoteca. Derechos del acreedor hipotecario. a) Facultades de conservación de la garantía y de disposición. Modificación de la hipoteca. Prioridad y rango hipotecario. La fase de ejecución hipotecaria. a) La acción hipotecaria. b) Procedimientos para hacer efectivo el crédito hipotecario. c) Efectos de la ejecución. Privilegio y preferencia del crédito hipotecario. La extinción y cancelación de la hipoteca.

Contenido de la hipoteca.

Esquema del contenido de la hipoteca (derechos y obligaciones).

El contenido es complejo porque:

Hay un crédito obligacional y personal entre el acreedor y el deudor.

Existen derechos reales carga o gravamen.

Distingue:

Derechos del patrimonio del inmueble hipotecado.

Derechos del acreedor hipotecario en cuanto titular de un derecho real el gravamen es sobre una finca y sigue la condición de ésta.

Responsabilidad del sujeto pasivo hipotecario.

Débito personal hipotecario en caso de compraventa de la finca hipotecada.

Derechos del propietario del bien inmueble hipotecado

Derechos del propietario del inmueble:

1º Derecho a poseer, usar y disfrutar el inmueble hipotecado.

2º Derecho a disponer a título oneroso o gratuito, pero teniendo en cuenta que la hipoteca sigue a la finca.

3º Derecho a gravar la finca con otra hipoteca.

4º Importante limitación: no puede realizar actos abusivos y dañosos sobre la finca (el art. 117 LH contiene la acción de deterioro y devastación, que se concede al acreedor hipotecario para impedir que el dueño destruya la cosa estudiada).

Derechos del acreedor hipotecario titular del derecho de hipoteca

El gravamen recae sobre una finca y la hipoteca sigue a la finca.

1º Instar, en su caso, la venta de la finca y esto aunque pase a un tercero *ius distraendi* o derecho de persecución.

2º Derecho a enajenar o ceder en todo o en parte el crédito hipotecario *ius disponendi*. Se somete a las garantías o disposiciones a favor de terceras personas (art. 149 LH).

3º Derecho de preferencia (art. 1927 2º CC).

Responsabilidad del sujeto pasivo hipotecario

Hay que distinguir entre:

Responsabilidad patrimonial universal (art. 1911 CC).

Responsabilidad hipotecaria (art. 105 LH). Ver también y estudiar el art. 140 LH: «No obstante lo dispuesto en el artículo 105, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados.

En este caso la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.

Cuando la hipoteca así constituida afectase a dos o más fincas y el valor de alguna de ellas no cubriese la parte de crédito de que responda, podrá el acreedor repetir por la diferencia exclusivamente contra las demás fincas hipotecadas, en la forma y con las limitaciones establecidas en el artículo 121.»

Comprender, entender y estudiar en relación con los anteriores los arts. 118, 119, 120 y 121 LH.

Debito personal hipotecario en caso de compraventa de la finca hipotecada.

La finca hipotecada puede venderse y lleva consigo la hipoteca. Puede haber compraventa con asunción de deuda por el adquirente y puede haber compraventa con retención o descuento. La regulación se encuentra en el art. 118 LH.

En el primer caso el que adquiere la finca asume también la hipoteca supuesto más habitual. Se da un pacto de subrogación: el vendedor queda desligado si el comprador presta consentimiento expreso o tácito.

En el segundo supuesto, el art. 118 II LH señala: «Si no se hubiere pactado la transmisión de la obligación garantizada, pero el comprador hubiere descontado su importe del precio de la venta, o lo hubiese retenido y al vencimiento de la obligación fuere ésta satisfecha por el deudor que vendió la finca, quedará subrogado éste en el lugar del acreedor hasta tanto que por el comprador se le reintegre el total importe retenido o descontado.» El vendedor deudor se subroga en la posición del acreedor banco y va contra el comprador exigiéndole el descuento.

Modificación de la hipoteca. Prioridad y rango hipotecario.

Puede establecerse la modificación de hipoteca por afectar a los sujetos cesión, objeto ampliación o división del crédito hipotecario y por la propia relación jurídica hipotecaria posposición de la hipoteca.

La cesión se admite en el art. 1879 CC y 149 LH en las hipotecas legales, según el art. 152 sólo en algunos supuestos. En este caso se produce la subrogación del cesionario en el lugar del cedente, pero hay que tener cautela y debe de hacerse en escritura pública para proteger a terceros, notificar al deudor e inscribir en el Registro de la Propiedad. De omitirse la notificación al deudor la cesión es válida, pero el deudor no queda vinculado al nuevo acreedor y el cedente responde de los daños que se causen al cesionario.

La ampliación, según el art. 163, se produce por disminución del valor de los bienes hipotecados legales y, según el art. 115, para garantizar los intereses que exceden de los plazos legales.

Respecto a la división, señalar que en principio son indivisibles, aunque se pueden partir en los supuestos previstos en los arts. 122, 123 y 124.

La división de la finca también puede ser causa si consiente el acreedor, creándose tantas hipotecas como fincas se haya dividido la originaria.

La posposición es el cambio en virtud de un negocio jurídico en el rango o puesto que corresponde por razón de antigüedad a cada una de las hipotecas constituidas sobre una misma finca.

No se prevé expresamente en el Derecho español, aunque si es admitida por la DGRN y se deduce del art. 241 RH posposición a favor de una hipoteca futura. El acreedor que pierde el rango debe consentir y debe de establecerse un plazo de inscripción.

Protección de la hipoteca nuevo

1ª En la fase inicial o preventiva se da lugar a las acciones de deterioro o devastación y declarativa o de inscripción de la hipoteca.

2ª En la fase de consumación o ejecución se dan las siguientes acciones:

Personal: en base al principio de responsabilidad patrimonial universal.

Real hipotecaria: mecanismo adicional mucho más efectivo.

<i>Cuadro de diferencias:</i>		
	<i>acción personal</i>	<i>acción real (hipotecaria)</i>
	<i>se dirige contra el deudor</i>	<i>se dirige contra los bienes del titular sea o no deudor</i>
<i>efectividad</i>	<i>se vende cualquier bien</i>	<i>solamente el bien hipotecado</i>
<i>punto de vista procesal</i>	<i>sentencia de condena luego vendrá la ejecución de sentencia</i>	<i>directamente se va a enajenar bienes y a obtener el dinero</i>
<i>prescripción</i>	<i>15 años</i>	<i>20 años</i>

El acreedor hipotecario puede dirigirse por ambas acciones.

Puede acudir:

Al juicio ordinario, regulado en la LECi.

Al juicio especial de ejecución, art. 129 LH. Este procedimiento se saca de la LH y se lleva al procedimiento general de ejecución de la LECi, con las especialidades de los arts. 681 y ss. Solamente es utilizable cuando hay una hipoteca con todas las garantías.

El art. 682 LECi establece: «1. Las normas del presente Capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.

2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente Capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta.

2º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

3. El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.»

Tiene que constar el domicilio del deudor.

El Juez competente es el del lugar de la finca y en caso de varias fincas, el de la finca de más valor. La nueva Ley prohíbe la sumisión expresa.

El demandado será el deudor o un 3º poseedor (art. 685.1 LECi).

A la demanda se acompañarán los siguientes documentos (art. 685.2 LECi): «... el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta Ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente Ley.

En caso de ejecución sobre bienes hipotecados o sobre bienes en régimen de prenda sin desplazamiento, si no pudiese presentarse el título inscrito, deberá acompañarse con el que se presente certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.»

El Juez requiere el pago y da un plazo. Al mismo tiempo pide al registrador que haga constar la situación de la finca. Si el requerido paga, se paraliza el procedimiento; si no, se subasta (art. 686 LECi).

Una modificación importante de la Ley es la posibilidad de que «En los procesos de ejecución a que se refiere este Capítulo podrán utilizarse también la realización mediante convenio y la realización por medio de persona o entidad especializada reguladas en las Secciones 3ª y 4ª del Capítulo IV del presente Título.» (art. 691.5 LECi).

Una vez vendida «el precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado.» (art. 692.1 I LECi).

Muy importante es el art. 693 LECi Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos:

«1. Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligación, y siempre que tal estipulación conste inscrita en el Registro.

Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de alguno de los plazos diferentes y este convenio constase inscrito en el Registro.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el bien hipotecado fuese la vivienda familiar, el deudor podrá, por una sola vez, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en el apartado anterior, se liquidarán las costas y, una vez satisfechas éstas, el tribunal dictará providencia declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.»

De tratarse de hipotecas sobre la vivienda familiar, se concede el derecho al deudor hipotecario para que consiga el importe debido y por una sola vez.

Solamente puede oponerse, según el art. 695 LECi:

La extinción de la deuda.

El error.

La hipoteca preferente.

Además de este procedimiento existe el **procedimiento de ejecución extrajudicial**:

Su regulación se encuentra en el art. 234 RH leerlo.

Requiere el pacto expreso en la constitución de la hipoteca.

Se realiza ante notario, presentándole un documento en el que conste el valor de la finca y un domicilio. Será competente el notario del lugar donde esté sita la finca y, si son varias en partidos distintos, el notario del lugar donde esté sita la finca de mayor valor.

Documentos a aportar.

Notario competente.

Liquidación.

Petición al Registro.

Petición de pago.

Subasta (3): 1ª según valoración de escritura; 2ª 75% y 3ª sin ningún tipo. El acreedor puede pedir la adjudicación.

Será necesario consignar cantidades para tomar parte en la subasta.

Respecto a la ejecución extrajudicial, el TS, en STS 4-5-1998, ha considerado su inconstitucionalidad porque la misión de ejecutar corresponde a los jueces según el profesor a los Jueces les corresponde la ejecución de lo juzgado. Sin embargo, distintas sentencias de la Sala de lo Contencioso han dado por buenas estas ejecuciones. Como la inconstitucionalidad ha sido declarada por una STS no del TC y en una sola, no sienta jurisprudencia, y además, con la nueva LECi parece que sigue siendo válido.

La fase de ejecución hipotecaria.

a) La acción hipotecaria. b) Procedimientos para hacer efectivo el crédito hipotecario. c) Efectos de la

ejecución.

Privilegio y preferencia del crédito hipotecario.

La extinción y cancelación de la hipoteca.

Las causas que señala son las siguientes:

Extinción de la obligación garantizada por las causas generales: pago, cumplimiento, novación, etc.

Con independencia de la obligación garantizada causas propias:

Renuncia a la hipoteca.

Acuerdo extintivo entre las partes.

Pérdida de la cosa gravada o extinción del derecho real gravado.

Consumación o agotamiento.

Purga o liberalidad por hipoteca preferente o anterior.

Confusión entre el deudor y el acreedor.

Expiración del término o condición resolutoria.

Denuncia del hipotecante.

Prescripción (20 años).

Caducidad de la inscripción.

Cancelación del asiento.

Leer el art. 76 LH.

0

Lección 34. Tipos de hipoteca*

Hipotecas voluntarias. a) Constitución. Hipoteca constituida unilateralmente. Hipotecas legales. Hipoteca de responsabilidad limitada. Hipoteca de seguridad. a) Doctrina general y supuestos. b) Hipoteca en garantía de obligaciones futuras o condicionales. c) Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito. Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas. La hipoteca mobiliaria. a) Concepto, caracteres. Fundamento e importancia. b) Régimen jurídico. c) Supuestos particulares.

Las hipotecas especiales

Las hipotecas legales

Su regulación se encuentra en el art. 158 LH y su naturaleza es discutida por la doctrina porque no es uniforme. Las hay de carácter expreso o público y otras de carácter oculto o tácitas.

El art. 159 LH reconoce el derecho a exigir la constitución de una hipoteca legal y pública (es decir, expresa). Por lo tanto, su naturaleza jurídica está condicionada a la naturaleza de la obligación garantizada.

Por el contrario, las tácitas nacen automáticamente, sin necesidad de exigir su constitución por un acto expreso.

El hecho de que existan hipotecas legales responde a la necesidad de proteger determinados intereses.

Los supuestos son los siguientes:

1º Hipoteca en favor de las mujeres casadas respecto de los bienes del marido (ya no existe) . Hoy esta figura sólo tiene sentido en aquellos Derechos forales donde existen figuras similares a la dote.

2º Hipoteca de los reservatarios en favor de los derechos de los reservistas (ver los arts. 811, 968 y 980 CC).

3º Hipoteca que se constituye en favor de los hijos respecto de los bienes de los padres (está relacionado con el art. 164 CC).

4º Hipoteca en favor de menores e incapacitados respecto de los bienes de sus tutores (art. 260 CC).

5º Hipoteca en favor del Estado, provincia o municipio sobre los bienes de los contratistas o administradores a los que se han adjudicado obras públicas.

6º Hipoteca del Estado sobre los bienes de los contribuyentes.

7º Hipoteca de los aseguradores sobre los bienes de los asegurados.

En estos casos hay que pedir la constitución de la hipoteca al Juez y su contenido es idéntico a las hipotecas voluntarias, con alguna modificación que nosotros no vamos a ver.

Entre las hipotecas legales tácitas ver la del art. 194 LH, art. 9 LPH, y también en la Ley de Aguas sobre las fincas por las deudas por los cánones de las concesiones.

Hipoteca de seguridad

b) Hipotecas en garantía de obligaciones futuras y condicionales

Regulación: arts. 142 y 143 LH.

Las hipotecas en garantía de obligaciones futuras producen efectos, incluso frente a terceros, desde la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad, pero sólo si la obligación futura llega a constituirse. La hipoteca es actual, pero en garantía de una obligación futura. Se hará constar en el Registro por anotación marginal .

Las establecidas en garantía de una obligación condicional, son distintas porque aquí la obligación sí ha nacido, pero sus efectos dependen del cumplimiento o no de la condición. Se inscribe en el Registro de la Propiedad y produce efectos desde la inscripción si la condición se cumple.

Solamente se puede ejercitar la hipoteca desde el cumplimiento de la obligación. También se hará constar por nota marginal la obligación condicional y el momento de su cumplimiento.

d) Hipotecas en garantía de cuentas corrientes de crédito

Regulación: art. 153.

Es una hipoteca de máximo porque se fija la cantidad máxima de la que va a responder la hipoteca.

La escritura pública ha de hacer referencia a esa cantidad, al plazo de duración de la cuenta corriente, si la cuenta corriente es prorrogable o no y los plazos sucesivos para liquidarla.

Se exige una libreta por duplicado, donde van a constar las operaciones. Una de ellas es para el banco y otra para el cliente.

Esto es importante de cara a la ejecución, porque el deudor podrá oponerse a la ejecución si ambas libretas presentan cantidades distintas.

c) Hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador

Regulación: arts. 150, 154 y 156 LH.

El crédito hipotecario se considera transmitido con el título, sin necesidad de dar conocimiento al deudor ni que conste en el Registro de la Propiedad.

En la escritura se han de recoger todos los datos del título: número, valor, plazo, forma de utilización, etc.

Hipotecas en garantía de rentas y prestaciones periódicas

Regulación: art. 157.

En virtud de esta hipoteca una persona ha de abonar periódicamente una deuda. Ejemplo: una renta vitalicia.

El crédito se va extinguiendo periódicamente.

El derecho de realización de la hipoteca surge cuando, vencido determinado plazo, no se ha pagado.

La hipoteca mobiliaria.

a) Concepto, caracteres. Fundamento e importancia

Concepto: derecho real por el que, a través de la inscripción en el registro correspondiente (que es registro especial), se sujetan directa e inmediatamente determinados bienes muebles ajenos que continúan en poder de su dueño al pago de un crédito pecuniario, cualquiera que sea su poseedor.

Caracteres:

1º Derecho real (art. 16 LHM).

2º Derecho real mobiliario que recae sobre bienes muebles (también bienes de difícil clasificación, según establece la Exposición de Motivos de la Ley).

3º Derecho real accesorio de garantía.

4º Repersecutoriedad (art. 16).

5º Publicidad registral (su eficacia está subordinada al registro) art. 3.

6º Determinación o especialidad con respecto a los bienes hipotecados y con respecto a la cantidad garantizada.

Con respecto al crédito garantizado, en la escritura ha de constar el importe del crédito, el plazo de devolución, el tipo de interés pactado y la cantidad presupuestada para costas y gastos.

Cabe también aquí la hipoteca de máximo.

Respecto de los bienes hipotecados, el art. 14 LHM exige que estén referidos de forma expresa. Si se hipotecan varios bienes hay que distribuir entre ellos la responsabilidad por el principal y, en su caso, por intereses y costas.

7º Indivisibilidad.

8º Transmisibilidad: puede enajenarse el crédito en todo o en parte.

El derecho real de hipoteca mobiliaria no es hipotecable (o).

La razón de ser de esta hipoteca es la misma que la de la prenda sin desplazamiento. Por eso se regulan en la misma Ley.

b) Régimen jurídico

1º Elementos personales: son el acreedor hipotecario y el dueño del bien hipotecado, que puede ser el deudor o un tercero.

Respecto a la capacidad es la general del Cc.

2º Elementos reales:

a) Obligación garantizable (art. 13.4ª). Han de ser obligaciones dinerarias o cuentas corrientes de crédito o títulos al portador y transmisibles por endoso.

b) Bienes hipotecables: solamente los que están específicamente señalados en la Ley y, además, tienen que ser enajenables, perteneciendo al hipotecante la propiedad plena y libre.

Por lo tanto, establecimientos mercantiles (arts. 19 y 20); automóviles, vehículos de motor, ferrocarriles, etc. , siempre que sean particulares, no públicos (art. 34); aeronaves (art. 38); maquinaria industrial (art. 42) y propiedad intelectual e industrial.

Nunca son hipotecables: los bienes no enajenables; los que estén en situación de proindiviso o tengan el dominio dividido (por ejemplo, el usufructo), salvo que medie el consentimiento de todos los titulares; los bienes ya hipotecados; los ya pignorados; los embargados; el propio derecho real de hipoteca mobiliaria; los bienes que son susceptibles de prenda sin desplazamiento (o hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento).

3º Elementos formales:

Escritura e inscripción. La escritura ha de contener las circunstancias generales del art. 13 (i) y las circunstancias especiales en función de la naturaleza de los bienes hipotecados (art. 24 para establecimientos

mercantiles, art. 35 para vehículos de motor, art. 40 para aeronaves, art. 43 para maquinaria industrial y art. 47 para propiedad intelectual e industrial)

Contenido:

1º En cuanto a la obligación asegurada: se extiende al capital y, salvo pacto en contrario, los intereses de los 2 últimos años y la parte vencida de la anualidad en curso.

2º En cuanto a la cosa hipotecada (arts. 20 y 28). Se extiende siempre al derecho de arrendamiento del local (establecimientos mercantiles) y es contenido mínimo; siempre también a las instalaciones fijas y permanentes que sean propiedad del titular del establecimiento.

Hay un contenido natural que exige pacto en contrario (es decir, naturalmente va detrás del establecimiento, pero se excluye expresamente): nombre comercial o propiedad industrial. También máquinas, utensilios, etc., para producir el trabajo (es natural).

Hay un contenido accidental (si se quiere se hipoteca): mercaderías, materias primas, etc.

Con respecto a las aeronaves rige el art. 39. Es una figura muy utilizada por las cías. aéreas.

Con respecto al derecho de propiedad intelectual e industrial, rige el art. 46.

Derechos y obligaciones de las partes:

1º Derechos del hipotecante: conserva la propiedad y la posesión del bien, pero se establece la obligación de conservar la cosa con la diligencia de un buen padre de familia.

Las cosas están donde se extienda la hipoteca (arts. 17 y 18).

No puede enajenar la cosa sin consentimiento del acreedor.

2º Derechos del acreedor: promover la venta en caso de incumplimiento.

Tiene el derecho de persecución (art. 16) y derecho de preferencia (art. 10, en relación con los arts. 1922 y 1926 Cc.).

Existe una acción hipotecaria que prescribe a los 3 años.

Extinción: se aplican las normas generales de extinción de la hipoteca que ya vimos.

Anticresis

Concepto: Derecho real que se constituye en garantía de una obligación y que autoriza al titular para percibir los frutos de un bien inmueble del deudor, con el fin determinado de aplicarlos al pago de los intereses si se debieran éstos y después o cuando no hubiera intereses debidos, a la satisfacción del capital del crédito.

Se garantiza, no con los bienes, sino sólo con los frutos de los bienes inmuebles.

En el Derecho romano era pacto accesorio a la prenda o hipoteca.

Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros.

Son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca:

1º Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.

2º Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca.

3º Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto.

Las terceras personas extrañas a la obligación principal pueden asegurar ésta pignorando o hipotecando sus propios bienes.

Es también de esencia de estos contratos que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor.

El acreedor no adquiere la propiedad del inmueble por falta de pago de la deuda dentro del plazo convenido.

Todo pacto en contrario será nulo. Pero el acreedor en este caso podrá pedir, en la forma que previene la Ley de Enjuiciamiento Civil, el pago de la deuda o la venta del inmueble.

La prenda y la hipoteca son indivisibles, aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor.

No podrá, por tanto, el heredero del deudor que haya pagado parte de la deuda pedir que se extinga proporcionalmente la prenda o la hipoteca mientras la deuda no haya sido satisfecha por completo.

Tampoco podrá el heredero del acreedor que recibió su parte de la deuda devolver la prenda ni cancelar la hipoteca en perjuicio de los demás herederos que no hayan sido satisfechos.

Se exceptúa de estas disposiciones el caso en que, siendo varias las cosas dadas en hipoteca o en prenda, cada una de ellas garantice solamente una porción determinada del crédito.

El deudor, en este caso, tendrá derecho a que se extingan la prenda o la hipoteca a medida que satisfaga la parte de deuda de que cada cosa responda especialmente.

Son aplicables a este contrato el último párrafo del artículo 1857, el párrafo segundo del artículo 1866 y los artículos 1860 y 1861.

Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas.

Junto con la hipoteca y la anticresis son los derechos reales de garantía típicos.

El contrato de prenda da derecho al acreedor para retener la cosa en su poder o en el de la tercera persona a quien hubiese sido entregada, hasta que se le pague el crédito.

Si mientras el acreedor retiene la prenda, el deudor contrajese con él otra deuda exigible antes de haberse pagado la primera, podrá aquél prorrogar la retención hasta que se le satisfagan ambos créditos, aunque no se hubiese estipulado la sujeción de la prenda a la seguridad de la segunda deuda.

Los gastos necesarios se abonan a todo poseedor; pero sólo el de buena fe podrá retener la cosa hasta que se le satisfagan.

Los gastos útiles se abonan al poseedor de buena fe con el mismo derecho de retención, pudiendo optar el que le hubiese vencido en su posesión por satisfacer el importe de los gastos, o por abonar el aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa.

Si el propietario hiciere las reparaciones extraordinarias, tendrá derecho a exigir al usufructuario el interés legal de la cantidad invertida en ellas mientras dure el usufructo.

Si no las hiciere cuando fuesen indispensables para la subsistencia de la cosa, podrá hacerlas el usufructuario; pero tendrá derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, el aumento de valor que tuviese la finca por efecto de las mismas obras.

Si el propietario se negare a satisfacer dicho importe, tendrá el usufructuario derecho a retener la cosa hasta reintegrarse con sus productos.

Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

1º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

2º El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.

3º El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4º El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquier obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.

5º El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las resoluciones judiciales expresadas en el número cuarto del artículo segundo de esta Ley.

6º Los herederos respecto de su derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos.

7º El legatario que no tenga derecho, según las leyes, a promover el juicio de testamentaría.

8º El acreedor refaccionario mientras duren las obras que sean objeto de la refacción.

9º El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por falta de algún requisito subsanable o por imposibilidad del Registrador.

10. El que en cualquier otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en ésta o en otra Ley.

Son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca:

1º Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.

Los contratos de prenda e hipoteca pueden asegurar toda clase de obligaciones, ya sean puras, ya estén sujetas

a condición suspensiva o resolutoria.

La prenda y la hipoteca son indivisibles, aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor.

No podrá, por tanto, el heredero del deudor que haya pagado parte de la deuda pedir que se extinga proporcionalmente la prenda o la hipoteca mientras la deuda no haya sido satisfecha por completo.

Tampoco podrá el heredero del acreedor que recibió su parte de la deuda devolver la prenda ni cancelar la hipoteca en perjuicio de los demás herederos que no hayan sido satisfechos.

Se exceptúa de estas disposiciones el caso en que, siendo varias las cosas dadas en hipoteca o en prenda, cada una de ellas garantice solamente una porción determinada del crédito.

El deudor, en este caso, tendrá derecho a que se extingan la prenda o la hipoteca a medida que satisfaga la parte de deuda de que cada cosa responda especialmente.

Son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca:

2º Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca.

Son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca:

3º Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto.

El acreedor no puede apropiarse las cosas dadas en prenda o hipoteca, ni disponer de ellas.

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

Son bienes inmuebles:

2º Los árboles y plantas y los frutos pendientes mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.

Además de los requisitos exigidos en el artículo 1857, se necesita, para constituir el contrato de prenda, que se ponga en posesión de ésta al acreedor, o a un tercero de común acuerdo.

No surtirá efecto la prenda contra tercero si no consta por instrumento público la certeza de la fecha.

Son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca:

1º Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.

2º Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca.

3º Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto.

Las terceras personas extrañas a la obligación principal pueden asegurar ésta pignorando o hipotecando sus

propios bienes.

Pueden darse en prenda todas las cosas muebles que están en el comercio, con tal que sean susceptibles de posesión.

La prenda y la hipoteca son indivisibles, aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor.

No podrá, por tanto, el heredero del deudor que haya pagado parte de la deuda pedir que se extinga proporcionalmente la prenda o la hipoteca mientras la deuda no haya sido satisfecha por completo.

Tampoco podrá el heredero del acreedor que recibió su parte de la deuda devolver la prenda ni cancelar la hipoteca en perjuicio de los demás herederos que no hayan sido satisfechos.

Se exceptúa de estas disposiciones el caso en que, siendo varias las cosas dadas en hipoteca o en prenda, cada una de ellas garantice solamente una porción determinada del crédito.

El deudor, en este caso, tendrá derecho a que se extingan la prenda o la hipoteca a medida que satisfaga la parte de deuda de que cada cosa responda especialmente.

Los contratos de prenda e hipoteca pueden asegurar toda clase de obligaciones, ya sean puras, ya estén sujetas a condición suspensiva o resolutoria.

Pueden darse en prenda todas las cosas muebles que están en el comercio, con tal que sean susceptibles de posesión.

Además de los requisitos exigidos en el artículo 1857, se necesita, para constituir el contrato de prenda, que se ponga en posesión de ésta al acreedor, o a un tercero de común acuerdo.

Deberán constar en documento público:

1º Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

2º Los arrendamientos de estos mismos bienes por seis o más años, siempre que deban perjudicar a tercero.

3º Las capitulaciones matrimoniales y sus modificaciones.

4º La cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal.

5º El poder para contraer matrimonio, el general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar bienes, y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero.

6º La cesión de acciones o derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública.

También deberán hacerse constar por escrito, aunque sea privado, los demás contratos en que la cuantía de las prestaciones de uno o de los dos contratantes exceda de 1.500 pesetas.

No surtirá efecto la prenda contra tercero si no consta por instrumento público la certeza de la fecha.

El contrato de prenda da derecho al acreedor para retener la cosa en su poder o en el de la tercera persona a

quien hubiese sido entregada, hasta que se le pague el crédito.

El acreedor debe cuidar de la cosa dada en prenda con la diligencia de un buen padre de familia; tiene derecho al abono de los gastos hechos para su conservación, y responde de su pérdida o deterioro conforme a las disposiciones de este Código.

Si la prenda produce intereses, compensará el acreedor los que perciba con los que se le deben; y, si no se le deben, o en cuanto excedan de los legítimamente debidos, los imputará al capital.

Mientras no llegue el caso de ser expropiado de la cosa dada en prenda, el deudor sigue siendo dueño de ella.

Esto no obstante, el acreedor podrá ejercitar las acciones que competan al dueño de la cosa pignorada para reclamarla o defenderla contra tercero.

El acreedor a quien oportunamente no hubiese sido satisfecho su crédito, podrá proceder por ante Notario a la enajenación de la prenda. Esta enajenación habrá de hacerse precisamente en subasta pública y con citación del deudor y del dueño de la prenda en su caso. Si en la primera subasta no hubiese sido enajenada la prenda, podrá celebrarse una segunda con iguales formalidades; y, si tampoco diere resultado, podrá el acreedor hacerse dueño de la prenda. En este caso estará obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito.

Si la prenda consistiere en valores cotizables, se venderán en la forma prevenida por el Código de Comercio.

Los créditos que gozan de preferencia con relación a determinados bienes muebles, excluyen a todos los demás hasta donde alcance el valor del mueble a que la preferencia se refiere.

Si concurren dos o más respecto a determinados muebles, se observarán, en cuanto a la prelación para su pago, las reglas siguientes:

1ª El crédito pignoraticio excluye a los demás hasta donde alcance el valor de la cosa dada en prenda.

2ª En el caso de fianza, si estuviere ésta legítimamente constituida a favor de más de un acreedor, la prelación entre ellos se determinará por el orden de fechas de la prestación de la garantía.

3ª Los créditos por anticipos de semillas, gastos de cultivo y recolección, serán preferidos a los de alquileres y rentas sobre los frutos de la cosecha para que aquéllos sirvieron.

4ª En los demás casos el precio de los muebles se distribuirá a prorrata entre los créditos que gocen de especial preferencia con relación a los mismos.

El acreedor no podrá usar la cosa dada en prenda sin autorización del dueño, y si lo hiciere o abusare de ella en otro concepto, puede el segundo pedir que se la constituya en depósito.

El acreedor debe cuidar de la cosa dada en prenda con la diligencia de un buen padre de familia; tiene derecho al abono de los gastos hechos para su conservación, y responde de su pérdida o deterioro conforme a las disposiciones de este Código.

No puede el deudor pedir la restitución de la prenda contra la voluntad del acreedor mientras no pague la deuda y sus intereses, con las expensas en su caso.

El pago deberá hacerse a la persona en cuyo favor estuviese constituida la obligación, o a otra autorizada para recibirla en su nombre.

El pago deberá ejecutarse en el lugar que hubiese designado la obligación.

No habiéndose expresado y tratándose de entregar una cosa determinada, deberá hacerse el pago donde ésta existía en el momento de constituirse la obligación.

En cualquier otro caso, el lugar del pago será el del domicilio del deudor.

Mientras no llegue el caso de ser expropiado de la cosa dada en prenda, el deudor sigue siendo dueño de ella.

Esto no obstante, el acreedor podrá ejercitar las acciones que competan al dueño de la cosa pignorada para reclamarla o defenderla contra tercero.

No puede el deudor pedir la restitución de la prenda contra la voluntad del acreedor mientras no pague la deuda y sus intereses, con las expensas en su caso.

La acción hipotecaria prescribe a los veinte años, y las personales que no tengan señalado término especial de prescripción a los quince.

Se presumirá remitida la obligación accesoria de prenda, cuando la cosa pignorada, después de entregada al acreedor, se hallare en poder del deudor.

Pueden darse en prenda todas las cosas muebles que están en el comercio, con tal que sean susceptibles de posesión.

Si la prenda consistiere en valores cotizables, se venderán en la forma prevenida por el Código de Comercio.

Es necesario que conste de algún modo que la cosa queda sujeta a la obligación; además esto se exige para proteger a terceros.

Sólo determinados bienes, existe una limitación en función de la finalidad de esta prenda.

Garantía adicional para que su dueño no las haga desaparecer.

Su dueño se convierte en depositario y asume obligaciones (verlas en el CC).

La hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento se constituirán en escritura pública.

No obstante, la prenda sin desplazamiento podrá también constituirse mediante póliza intervenida por Agente de Cambio y Bolsa o Corredor de Comercio colegiado, cuando se trate de operaciones bancarias o se refiera a cualquiera de los supuestos comprendidos en el artículo 93 del Código de Comercio.

La escritura o la póliza, en su caso, deberán ser inscritas en el Registro que por esta Ley se establece.

La falta de inscripción de la hipoteca o de la prenda en el Registro privará al acreedor hipotecario o pignoraticio de los derechos que respectivamente, les concede esta Ley.

La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes. Los asientos practicados en los libros especiales de hipoteca y de prenda, que se han de llevar en el Registro de la Propiedad, están bajo la protección de los Tribunales y producirán todos sus efectos mientras no se cancelen o se declare su nulidad.

El dueño de los bienes pignorados, a todos los efectos legales, tendrá la consideración de depositario de los

mismos, con la consiguiente responsabilidad civil y criminal, no obstante su derecho a usar de los mismos sin menoscabo de su valor.

El acreedor podrá exigir, a la muerte de dicho depositario legal, que los bienes pignorados se entreguen materialmente en depósito a otra persona.

Podrá también constituirse hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento, en garantía de cuentas corrientes de crédito o de letras de cambio, con los requisitos que se establecen en los artículos 153 y 154 de la Ley Hipotecaria.

También podrá constituirse prenda sin desplazamiento sobre los bienes que a continuación se expresan, aunque no formen parte de las explotaciones a que se refiere el artículo anterior:

1º Las máquinas y demás bienes muebles identificables por características propias, como marca y número de fabricación, modelo y otras análogas, que no reúnan los requisitos exigidos en el artículo 42.

2º Las mercaderías y materias primas almacenadas.

De igual manera serán susceptibles de prenda sin desplazamiento las colecciones de objetos de valor artístico e histórico, como cuadros, esculturas, porcelanas o libros, bien en su totalidad o en parte; también podrán serlo dichos objetos, aunque no formen parte de una colección.

No se podrán hipotecar:

1º Las servidumbres a menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y exceptuándose, en todo caso, la de aguas, la cual podrá ser hipotecada.

2º Los usufructos legales, excepto el concedido al cónyuge viudo por el Código Civil.

3º El uso y la habitación.

Salvo pacto expreso o disposición legal en contrario, la hipoteca, cualquiera que sea la naturaleza y forma de la obligación que garantice, no comprenderá:

1º 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.

2º Los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren.

3º Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.

Además de las circunstancias generales, la escritura o la póliza de prenda contendrán:

1º Descripción de los bienes que se pignoran, con expresión de su naturaleza, cantidad, calidad, estado y demás circunstancias que contribuyan a individualizarlos o identificarlos.

2º Determinación, en su caso, del inmueble en que se situaren esos bienes por su origen, aplicación, almacenamiento o depósito.

3º La obligación del dueño de los bienes de conservarlos y de tenerlos a disposición del acreedor, para que éste pueda, en cualquier momento, inspeccionarlos y comprobar la existencia y estado de los mismos, en la

forma pactada o, en su defecto, conforme al artículo 63.

4º Los seguros concertados, con referencia a la póliza correspondiente.

En los libros expresados en el artículo anterior se inscribirán o, en su caso, anotarán:

- a) Los títulos de constitución de la hipoteca mobiliaria o de la prenda sin desplazamiento, o bien su modificación. En ningún caso será necesaria, en dichos Registros, previa inscripción alguna a favor de la persona que otorgue los títulos mencionados, salvo cuando se trate de aeronaves. b) Los de cesión por actos «inter vivos» y los de cancelación de los mencionados créditos hipotecarios y pignoratícios, cuando éstos estuvieren previamente inscritos a favor del disponente.
- c) Los de adjudicación «mortis causa» a favor de persona determinada en la forma prevista en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria. Pero no será precisa la adjudicación e inscripción a favor de los herederos para inscribir los títulos de cesión o cancelación que todos ellos otorguen sustituyendo a su causante, siempre que el crédito conste inscrito a nombre de éste. Tampoco necesitarán dicha previa adjudicación ni inscripción a su favor los herederos para el ejercicio de toda clase de acciones ante los Tribunales derivadas de crédito perteneciente a su causante.
- d) Los mandamientos judiciales de embargo y los de su cancelación sobre bienes susceptibles de gravamen hipotecario o pignoratício o sobre los créditos inscritos, así como aquellos a que diere lugar la presentación de la demanda de nulidad del título inscrito.
- e) Las resoluciones judiciales firmes que declaren la nulidad, rescisión, revocación, resolución o cancelación de las hipotecas o prendas inscritas.

Los títulos expresados en el artículo anterior se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad, conforme a las siguientes reglas:

- 1ª Los de hipoteca de los establecimientos mercantiles y los de maquinaria industrial, en el Registro en cuya demarcación radique el inmueble en que estén instaladas.
- 2ª Los de automóviles y otros vehículos de motor, en el Registro de la capital de la provincia donde estén matriculados. Los de tranvías en el Registro que corresponda al punto de arranque de la línea, y los de vagones en el domicilio del propietario.
- 3ª Los de propiedad intelectual e industrial, en el Registro de la Propiedad de Madrid que determine el Ministerio.
- 4ª Los de aeronaves, en la Sección correspondiente del Registro Mercantil de la provincia donde se hallaren matriculadas.

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, en los documentos presentados:

- a) La legalidad de las formas extrínsecas.
- b) La capacidad y la facultad de disposición de los otorgantes, así como la competencia del Juez, Tribunal o funcionarios autorizantes.
- c) La legalidad del contenido de los documentos. El Registrador se limitará en este punto a examinar si el referido contenido infringe o no, de una manera clara, directa y concreta, alguna disposición legal de carácter imperativo. El Registrador hará constar la disposición legal y el número del artículo o párrafo de la misma

infringido, en la forma antes dicha.

El dueño de los bienes pignoralos, a todos los efectos legales, tendrá la consideración de depositario de los mismos, con la consiguiente responsabilidad civil y criminal, no obstante su derecho a usar de los mismos sin menoscabo de su valor.

El acreedor podrá exigir, a la muerte de dicho depositario legal, que los bienes pignoralos se entreguen materialmente en depósito a otra persona.

El deudor podrá devolver al acreedor, en cualquier tiempo, el importe del principal, con los intereses devengados hasta el día.

Son de cuenta del deudor las expensas o gastos necesarios para la debida conservación, reparación, administración y recolección de los bienes pignoralos.

El acreedor podrá comprobar la existencia de los bienes pignoralos e inspeccionar el estado de los mismos. La resistencia del dueño de los bienes al cumplimiento de este deber, después de haber sido requerido notarial o judicialmente al efecto, facultará al acreedor para solicitar del Juzgado competente, acreditando ese requerimiento y la subsistencia de la prenda inscrita a su favor, que se le autorice, con intervención judicial, para penetrar en el local o lugar donde los bienes estuvieren depositados. El Juzgado, sin más trámites, lo decretará así, y la resolución judicial servirá de mandamiento al Agente y Actuario para que, en unión del acreedor, practiquen la diligencia acordada.

Lo dispuesto en los párrafos que anteceden se entiende, sin perjuicio del vencimiento de la obligación garantizada, desde el requerimiento.

Si el deudor hiciere mal uso de los bienes o incumpliere las obligaciones establecidas en los artículos anteriores, el acreedor podrá exigir la devolución de la cantidad adeudada o la inmediata venta de la prenda, sin perjuicio de las responsabilidades que procedieren.

La pérdida o deterioro de dichos bienes dará derecho a la indemnización correspondiente, exigible a los responsables del daño y, en su caso, a la entidad aseguradora.

El crédito garantizado con hipoteca mobiliaria o con prenda sin desplazamiento podrá enajenarse o cederse en todo o en parte por escritura, en todo caso, con los requisitos y efectos de los artículos 149 y 151 de la Ley Hipotecaria.

El crédito garantizado con prenda sin desplazamiento y formalizado en póliza intervenida por Agente de Cambio y Bolsa o Corredor colegiado, podrá enajenarse o cederse total o parcialmente por documento intervenido también por Agente o Corredor.

La notificación al deudor deberá ser hecha en todos los casos por acta notarial.

La falta de pago de la prima del Seguro de los bienes hipotecados o pignoralos, cuando proceda su aseguramiento, facultará al acreedor para dar por vencida la obligación o para abonar su importe por cuenta del obligado a su pago.

En este último supuesto, el importe de la prima, incrementado con el interés legal, podrá hacerse efectivo al mismo tiempo y con igual título que la obligación principal, pero dentro del límite máximo fijado para costas y gastos en la escritura de constitución de la hipoteca o de la prenda.

La constitución de la prenda no perjudicará, en ningún caso, los derechos legítimamente adquiridos, en virtud

de documento de fecha auténtica anterior, por terceras personas sobre los bienes pignorados y sin perjuicio de la responsabilidad, civil y criminal, en que incurriere el que defraudase a otro ofreciendo en prenda como libres las cosas que sabía estaban gravadas o fingiéndose dueño de las que no le pertenecen.

No obstante lo dispuesto en el artículo 10, serán satisfechos con prelación al crédito pignoraticio:

1º Los créditos debidamente justificados por semillas, gastos de cultivo y recolección de las cosechas o frutos.

2º Los de alquileres o rentas de los últimos doce meses de la finca en que se produjeren, almacenaren o depositaren los bienes pignorados.

Sólo podrán ser objeto del contrato de hipoteca:

1º Los bienes inmuebles.

2º Los derechos reales enajenables con arreglo a las leyes, impuestos sobre bienes de aquella clase.

Podrán ser hipotecados:

1º Los bienes inmuebles susceptibles de inscripción.

2º Los derechos reales enajenables, con arreglo a las leyes, impuestos sobre los mismos bienes.

Son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca:

1º Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.

2º Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca.

3º Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto.

Las terceras personas extrañas a la obligación principal pueden asegurar ésta pignorando o hipotecando sus propios bienes.

Todo hecho o convenio entre las partes, que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera, el pacto o promesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos.

La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

Además de los requisitos exigidos en el artículo 1857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad.

Las personas a cuyo favor establece hipoteca la ley, no tienen otro derecho que el de exigir el otorgamiento e inscripción del documento en que haya de formalizarse la hipoteca, salvo lo que dispone la Ley Hipotecaria en favor del Estado, las provincias y los pueblos, por el importe de la última anualidad de los tributos, así como de los aseguradores por el premio del seguro.

Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere:

1º Que se hayan constituido en escritura pública.

2º Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

Las inscripciones de hipoteca expresarán el importe de la obligación asegurada y el de los intereses, si se hubiesen estipulado.

Cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad o parte de gravamen de que cada una deba responder.

Las inscripciones de hipoteca expresarán el importe de la obligación asegurada y el de los intereses, si se hubiesen estipulado.

La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquier parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos.

El crédito hipotecario puede ser enajenado o cedido a un tercero en todo o en parte, con las formalidades exigidas por la ley.

Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se establezcan y sólo podrán constituir las quienes tengan la libre disposición de aquéllos o, en caso de no tenerla, se hallen autorizados para ello con arreglo a las leyes.

Sólo serán hipotecas legales las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter.

Las personas a cuyo favor concede la Ley hipoteca legal no tendrán otro derecho que el de exigir la constitución de una hipoteca especial suficiente para la garantía de su derecho.

La constitución de hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, deberá hacerse por medio de escritura pública, que se inscribirá en el Registro o Registros de la Propiedad a que correspondan los bienes que se hipotequen, o en el del arranque o cabeza de la obra pública, cuando sea de esta clase la garantía hipotecaria, haciéndose en este caso breve referencia en los demás Registros por cuyo territorio atraviere aquélla, a continuación de las inscripciones de referencia de la de dominio, que deben constar en los mismos.

En dicha escritura habrán de consignarse, además de las circunstancias propias de las de constitución de hipoteca, las relativas al número y valor de las obligaciones que se emitan y que garanticen la hipoteca; la serie o series a que correspondan; la fecha o fechas de la emisión; el plazo y forma en que han de ser amortizadas; la autorización obtenida para emitirlas, en caso de ser ésta necesaria, y cualesquiera otras que sirvan para determinar las condiciones de dichos títulos, que habrán de ser talonarios; haciéndose constar expresamente, cuando sean al portador, que queda constituida la hipoteca a favor de los tenedores presentes o futuros de las obligaciones.

En los títulos deberá hacerse asimismo constar la fecha y Notario autorizante de la escritura, y el número, folio, libro y fecha de su inscripción en los respectivos Registros de la Propiedad y en el Registro Mercantil, cuando así proceda, con arreglo a lo prevenido en el artículo 21, número diez, del Código de Comercio.

El Estado, las Provincias o los Pueblos tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito sus derechos en el Registro, para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones o impuestos que graven a los bienes inmuebles.

A los efectos del párrafo anterior, se entenderá por anualidad vencida la constituida por los cuatro trimestres del ejercicio económico anterior al corriente, sea cualquiera la fecha y periodicidad de la obligación fiscal de pago.

Para tener igual preferencia por mayor suma que la correspondiente a dichas dos anualidades, podrán exigir el Estado, las Provincias o los Pueblos la constitución de una hipoteca especial, en la forma que determinen los reglamentos administrativos. Esta hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha en que quede inscrita.

Son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca: ...

3º Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto.

Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se establezcan y sólo podrán constituir las quienes tengan la libre disposición de aquéllos o, en caso de no tenerla, se hallen autorizados para ello con arreglo a las leyes.

Los que, con arreglo al artículo anterior, tienen la facultad de constituir hipotecas voluntarias, podrán hacerlo por sí o por medio de apoderado, con poder especial bastante.

En las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada, la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron o inscribieron se hará constar en el Registro por nota marginal, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma.

Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

Las hipotecas en garantía de rentas o prestaciones periódicas, a que se refiere el artículo 157 de la Ley, podrán constituirse por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada, en cuyo caso la aceptación de la persona a cuyo favor se constituya la hipoteca se regulará por lo dispuesto en el artículo 141 de dicha Ley.

Cuando estas hipotecas se constituyeren en actos de última voluntad, será título suficiente para inscribirlas el testamento, acompañado de los certificados de defunción del testador y del Registro General de Actos de Última Voluntad, y la aceptación del pensionista o beneficiario de la prestación podrá otorgarse en la escritura particional de la herencia o en otra escritura.

En la inscripción se hará constar necesariamente la fecha en que deba satisfacerse la última pensión o prestación, o, en otro caso, el evento o condición que determine su extinción.

El pacto en contrario que autoriza el último párrafo del artículo 157 de la Ley no podrá exceder, en ningún caso, de cinco años.

Los contratos de prenda e hipoteca pueden asegurar toda clase de obligaciones, ya sean puras, ya estén sujetas a condición suspensiva o resolutoria.

La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto, contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega a contraerse o la condición a cumplirse.

Si la obligación asegurada estuviere sujeta a condición resolutoria inscrita, surtirá la hipoteca su efecto, en cuanto a tercero, hasta que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condición.

Nuda propiedad.

Un bien vendido con pacto de retro significa que el bien volverá al vendedor.

Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo.

Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial.

Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número: (*señala 5 supuestos*).

Además de los requisitos exigidos en el artículo 1857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad.

Las personas a cuyo favor establece hipoteca la ley, no tienen otro derecho que el de exigir el otorgamiento e inscripción del documento en que haya de formalizarse la hipoteca, salvo lo que dispone la Ley Hipotecaria en favor del Estado, las provincias y los pueblos, por el importe de la última anualidad de los tributos, así como de los aseguradores por el premio del seguro.

Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere:

1º Que se hayan constituido en escritura pública.

2º Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

Para que las hipotecas legales queden válidamente establecidas se necesita la inscripción del título en cuya virtud se constituyan.

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.

El acreedor hipotecario podrá repetir contra los bienes hipotecados por el pago de los intereses vencidos, cualquiera que sea la época en que deba verificarse el reintegro del capital; mas si hubiere un tercero interesado en dichos bienes, a quien pueda perjudicar la repetición, no podrá exceder la cantidad que por ella se reclame de la garantizada con arreglo al artículo 114.

La parte de intereses que el acreedor no pueda exigir por la acción real hipotecaria podrá reclamarla del obligado por la personal, siendo considerado respecto a ella, en caso de concurso, como acreedor escriturario y salvo lo dispuesto en el artículo 140.

Para asegurar los intereses vencidos y no satisfechos que no estuvieren garantizados conforme al artículo anterior el acreedor podrá exigir del deudor ampliación de la hipoteca sobre los mismos bienes hipotecados.

Esta ampliación no perjudicará en ningún caso los derechos reales inscritos con anterioridad a ella.

Si la finca hipotecada no perteneciera al deudor no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la referida ampliación, pero podrá ejercitar igual derecho respecto a cualesquiera otros bienes inmuebles del deudor que puedan ser hipotecados.

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.

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 pudiere 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 le 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 aquél hubiere optado, sin embargo, por no llevárselas, se enajenarán con separación del predio, y su precio, tan sólo, quedará a disposición de dicho dueño.

Cuando la finca hipotecada se deteriorare, disminuyendo de valor, por dolo, culpa o voluntad del dueño, podrá el acreedor hipotecario solicitar del Juez de primera instancia del partido en que esté situada la finca, que le admita justificación sobre estos hechos; y si de la que diere resultare su exactitud y fundado el temor de que sea insuficiente la hipoteca, se dictará providencia mandando al propietario hacer o no hacer lo que proceda para evitarlo o remediar el daño.

Si después insistiere el propietario en el abuso, dictará el Juez nueva providencia poniendo el inmueble en administración judicial.

En todos estos casos se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 720 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El crédito hipotecario puede enajenarse o cederse en todo o en parte, siempre que se haga en escritura pública, de la cual se dé conocimiento al deudor y se inscriba en el Registro.

El deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo.

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.

Los créditos que gozan de preferencia con relación a determinados bienes inmuebles o derechos reales, excluyen a todos los demás por su importe hasta donde alcance el valor del inmueble o derecho real a que la preferencia se refiera.

Si concurriesen dos o más créditos respecto a determinados inmuebles o derechos reales, se observarán, en cuanto a su respectiva prelación, las reglas siguientes: ...

2ª Los hipotecarios y refaccionarios, anotados o inscritos, que se expresan en el número 3º del citado artículo 1923 y los comprendidos en el número 4º del mismo, gozarán de prelación entre sí por el orden de antigüedad de las respectivas inscripciones o anotaciones en el Registro de la Propiedad.

Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros.

La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo 1911 del Código Civil.

Artículo 118. En caso de venta de finca hipotecada, si el vendedor y el comprador hubieren pactado que el segundo se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará el primero 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 comprador hubiere descontado su importe del precio de la venta, o lo hubiese retenido y al vencimiento de la obligación fuere ésta satisfecha por el deudor que vendió la finca, quedará subrogado éste en el lugar del acreedor hasta tanto que por el comprador se le reintegre el total importe retenido o descontado.

Artículo 119. Cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad o parte de gravamen de que cada una deba responder.

Artículo 120. 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, con arreglo a lo prescrito en los anteriores artículos.

Artículo 121. Lo dispuesto en el artículo anterior se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder; pero sin prelación, en cuanto a dicha diferencia, sobre los que, después de inscrita la hipoteca, hayan adquirido algún derecho real en las mismas fincas.

El acreedor podrá reclamar del tercer poseedor de los bienes hipotecados el pago de la parte de crédito asegurada con los que el último posee, en los términos y con las formalidades que la ley establece.

El crédito hipotecario puede enajenarse o cederse en todo o en parte, siempre que se haga en escritura pública, de la cual se dé conocimiento al deudor y se inscriba en el Registro.

El deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo.

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.

Los derechos o créditos asegurados con hipoteca legal no podrán cederse sino cuando haya llegado el caso de exigir su importe.

En cualquier tiempo en que llegaren a ser insuficientes las hipotecas legales inscritas podrán reclamar su ampliación o deberán pedirla los que, con arreglo a esta Ley, tengan respectivamente el derecho o la obligación de exigir las y de calificar su suficiencia.

Para asegurar los intereses vencidos y no satisfechos que no estuvieren garantizados conforme al artículo anterior el acreedor podrá exigir del deudor ampliación de la hipoteca sobre los mismos bienes hipotecados.

Esta ampliación no perjudicará en ningún caso los derechos reales inscritos con anterioridad a ella.

Si la finca hipotecada no perteneciera al deudor no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la referida ampliación, pero podrá ejercitar igual derecho respecto a cualesquiera otros bienes inmuebles del deudor que puedan ser hipotecados.

Artículo 122. La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquier parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes

artículos.

Artículo 123. 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.

Artículo 124. 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 uno 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.

Para que la posposición de una hipoteca a otra futura pueda tener efectos registrales, será preciso:

1º Que el acreedor que haya de posponer consienta expresamente la posposición.

2º Que se determine la responsabilidad máxima por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura, así como su duración máxima.

3º Que la hipoteca que haya de anteponerse se inscriba dentro del plazo necesariamente convenido al efecto.

La posposición se hará constar por nota al margen de la inscripción de la hipoteca pospuesta sin necesidad de nueva escritura, cuando se inscriba la hipoteca futura.

Transcurrido el plazo señalado en el número tercero sin que haya sido inscrita la nueva hipoteca caducará el derecho de posposición, haciéndose constar esta circunstancia por nota marginal.

La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá pactarse la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada. La venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario.

1. La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes.

1. En el mismo auto en que se despache ejecución se mandará que se requiera de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro.

2. Sin perjuicio de la notificación al deudor del despacho de la ejecución, no se practicará el requerimiento a que se refiere el apartado anterior cuando se acredite haberse efectuado extrajudicialmente el requerimiento o requerimientos, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 581.

A estos efectos, el requerimiento extrajudicial deberá haberse practicado en el domicilio que resulte vigente en el Registro, bien personalmente si se encontrare en él el deudor, el hipotecante no deudor o el tercer poseedor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallaren en la habitación del que hubiere de ser requerido y si no se encontrare a nadie en ella, al portero o al vecino más próximo que fuere habido.

1. En los procedimientos a que se refiere este Capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1ª Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2ª Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3ª En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

2. Formulada la oposición a que se refiere el apartado anterior, se suspenderá la ejecución. El tribunal, mediante providencia, convocará a las partes a una comparecencia, debiendo mediar cuatro días desde la citación; oír a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1ª y 3ª del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución; el que estime la oposición basada en la causa 2ª fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución podrá interponerse recurso de apelación. Fuera de este caso, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno.

1. La tramitación de la ejecución extrajudicial prevista por el artículo 129 de la Ley requerirá que en la escritura de constitución de la hipoteca se haya estipulado la sujeción de los otorgantes a este procedimiento y que consten las siguientes circunstancias:

1ª El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta. Dicho valor no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento judicial sumario.

2ª El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. La determinación del domicilio, que no podrá ser distinto del fijado para el procedimiento judicial sumario, podrá modificarse posteriormente con sujeción a lo previsto en el artículo 130 de la Ley.

3ª La persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante. A tal efecto podrá designarse al propio acreedor.

2. La estipulación en virtud de la cual los otorgantes hayan pactado la sujeción al procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura.

La STS 4 mayo 1998 considera inaplicable este último párrafo del art. 129 LH por estimarlo derogado por su contradicción con la Constitución Española, en consecuencia «huelga decir que los preceptos reglamentarios que traen causa del mismo siguen igual suerte al faltar el soporte legal que los explica...» (F. 10º).

Las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación, o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

La constitución de hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, deberá hacerse por medio de escritura pública, que se inscribirá en el Registro o Registros de la Propiedad a que correspondan los bienes que se hipotequen, o en el del arranque o cabeza de la obra pública, cuando sea de esta clase la garantía hipotecaria, haciéndose en este caso breve referencia en los demás Registros por cuyo territorio atraviere aquélla, a continuación de las inscripciones de referencia de la de dominio, que deben constar en los mismos.

En dicha escritura habrán de consignarse, además de las circunstancias propias de las de constitución de hipoteca, las relativas al número y valor de las obligaciones que se emitan y que garanticen la hipoteca; la serie o series a que correspondan; la fecha o fechas de la emisión; el plazo y forma en que han de ser amortizadas; la autorización obtenida para emitirlas, en caso de ser ésta necesaria, y cualesquiera otras que sirvan para determinar las condiciones de dichos títulos, que habrán de ser talonarios; haciéndose constar expresamente, cuando sean al portador, que queda constituida la hipoteca a favor de los tenedores presentes o futuros de las obligaciones.

En los títulos deberá hacerse asimismo constar la fecha y Notario autorizante de la escritura, y el número, folio, libro y fecha de su inscripción en los respectivos Registros de la Propiedad y en el Registro Mercantil, cuando así proceda, con arreglo a lo prevenido en el artículo 21, número diez, del Código de Comercio.

Para que las hipotecas legales queden válidamente establecidas se necesita la inscripción del título en cuya virtud se constituyan.

El ascendiente que heredare de su descendiente bienes que éste hubiere adquirido por título lucrativo de otro ascendiente, o de un hermano, se halla obligado a reservar los que hubiere adquirido por ministerio de la ley en favor de los parientes que estén dentro del tercer grado y pertenezcan a la línea de donde los bienes proceden.

Además de la reserva impuesta en el artículo 811, el viudo o viuda que pase a segundo matrimonio estará obligado a reservar a los hijos y descendientes del primero la propiedad de todos los bienes que haya adquirido de su difunto consorte por testamento, por sucesión intestada, donación u otro cualquier título lucrativo; pero no su mitad de gananciales.

La obligación de reservar impuesta en los anteriores artículos será también aplicable:

1º Al viudo que durante el matrimonio haya tenido o en estado de viudez tenga un hijo no matrimonial.

2º Al viudo que adopte a otra persona. Se exceptúa el caso de que el adoptado sea hijo del consorte de quien descienden los que serían reservatarios.

Dicha obligación de reservar surtirá efecto, respectivamente, desde el nacimiento o la adopción del hijo.

Los padres administrarán los bienes de los hijos con la misma diligencia que los suyos propios, cumpliendo las obligaciones generales de todo administrador y las especiales establecidas en la Ley Hipotecaria.

Se exceptúan de la administración paterna:

1. Los bienes adquiridos por título gratuito cuando el disponente lo hubiere ordenado de manera expresa. Se cumplirá estrictamente la voluntad de éste sobre la administración de estos bienes y destino de sus frutos.
2. Los adquiridos por sucesión en que el padre, la madre o ambos hubieran sido justamente desheredados o no hubieran podido heredar por causa de indignidad, que serán administrados por la persona designada por el causante y, en su defecto y sucesivamente, por el otro progenitor o por un Administrador judicial especialmente nombrado.
3. Los que el hijo mayor de dieciséis años hubiera adquirido con su trabajo o industria. Los actos de administración ordinaria serán realizados por el hijo, que necesitará el consentimiento de los padres para los que excedan de ella.

El Juez podrá exigir al tutor la constitución de fianza que asegure el cumplimiento de sus obligaciones y determinará la modalidad y cuantía de la misma.

No obstante, la entidad pública que asuma la tutela de un menor por ministerio de la ley o la desempeñe por resolución judicial no precisará prestar fianza.

El Estado, las Provincias o los Pueblos tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito sus derechos en el Registro, para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones o impuestos que graven a los bienes inmuebles.

A los efectos del párrafo anterior, se entenderá por anualidad vencida la constituida por los cuatro trimestres del ejercicio económico anterior al corriente, sea cualquiera la fecha y periodicidad de la obligación fiscal de pago.

Para tener igual preferencia por mayor suma que la correspondiente a dichas dos anualidades, podrán exigir el Estado, las Provincias o los Pueblos la constitución de una hipoteca especial, en la forma que determinen los reglamentos administrativos. Esta hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha en que quede inscrita.

Artículo 142. La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto, contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega a contraerse o la condición a cumplirse.

Si la obligación asegurada estuviere sujeta a condición resolutoria inscrita, surtirá la hipoteca su efecto, en cuanto a tercero, hasta que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condición.

Artículo 143. Cuando se contraiga la obligación futura o se cumpla la condición suspensiva, de que trata el párrafo primero del artículo anterior, podrán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria.

Podrá constituirse hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito, determinándose en la escritura la cantidad máxima de que responda la finca y el plazo de duración, haciendo constar si éste es o no prorrogable, y, caso de serlo, la prórroga posible y los plazos de liquidación de la cuenta.

Si al vencimiento del término fijado por los otorgantes o de la prórroga, en su caso, el acreedor no se hubiere reintegrado del saldo de la cuenta, podrá utilizar la acción hipotecaria para su cobro en la parte que no exceda de la cantidad asegurada con la hipoteca por el procedimiento establecido en los artículos 129 y siguientes. A la escritura y demás documentos designados en la regla tercera del artículo 131 deberá acompañar el que acredite el importe líquido de la cantidad adeudada.

Para ello será necesaria la presentación del ejemplar que obre en poder del actor de la libreta que a

continuación se dice.

Para que pueda determinarse al tiempo de la reclamación la cantidad líquida a que asciende, los interesados llevarán una libreta de ejemplares duplicados: uno en poder del que adquiere la hipoteca y otro en el del que la otorga, en los cuales, al tiempo de todo cobro o entrega se hará constar, con aprobación y firma de ambos interesados, cada uno de los asientos de la cuenta corriente.

No obstante, en las cuentas corrientes abiertas por los Bancos, Cajas de Ahorro y Sociedades de crédito debidamente autorizadas podrá convenirse que, a los efectos de proceder ejecutivamente, el saldo puede acreditarse mediante una certificación de la Entidad acreedora. En este caso, para proceder a la ejecución se notificará, judicial o notarialmente, al deudor un extracto de la cuenta, pudiendo éste alegar en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad.

Si el deudor opusiere error, el Juez competente para entender del procedimiento de ejecución, a petición de una de las partes, citará a éstas, dentro del término de ocho días, a una comparecencia, y, después de oírlas, admitirá los documentos que se presenten, y acordará, dentro de los tres días, lo que estime procedente. El auto que se dicte será apelable en un solo efecto, y el recurso se sustanciará por los trámites de apelación de los incidentes.

Cuando se alegare falsedad y se incoe causa criminal, quedará interrumpido el procedimiento hasta que en dicha causa recaiga sentencia firme o auto de sobreseimiento libre o provisional.

Opuesta por el deudor alguna de estas excepciones, no podrá aducirlas nuevamente en los juicios ejecutivos que, para hacer efectivo dicho saldo, puedan entablarse, sin perjuicio de que en su día ejercite cuantas acciones le competan en los procedimientos civiles o criminales correspondientes.

Cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar obligaciones transferibles por endoso o títulos al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido, con la obligación o con el título, sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor ni de hacerse constar la transferencia en el Registro.

La constitución de hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, deberá hacerse por medio de escritura pública, que se inscribirá en el Registro o Registros de la Propiedad a que correspondan los bienes que se hipotequen, o en el del arranque o cabeza de la obra pública, cuando sea de esta clase la garantía hipotecaria, haciéndose en este caso breve referencia en los demás Registros por cuyo territorio atraviese aquélla, a continuación de las inscripciones de referencia de la de dominio, que deben constar en los mismos.

En dicha escritura habrán de consignarse, además de las circunstancias propias de las de constitución de hipoteca, las relativas al número y valor de las obligaciones que se emitan y que garanticen la hipoteca; la serie o series a que correspondan; la fecha o fechas de la emisión; el plazo y forma en que han de ser amortizadas; la autorización obtenida para emitirlas, en caso de ser ésta necesaria, y cualesquiera otras que sirvan para determinar las condiciones de dichos títulos, que habrán de ser talonarios; haciéndose constar expresamente, cuando sean al portador, que queda constituida la hipoteca a favor de los tenedores presentes o futuros de las obligaciones.

En los títulos deberá hacerse asimismo constar la fecha y Notario autorizante de la escritura, y el número, folio, libro y fecha de su inscripción en los respectivos Registros de la Propiedad y en el Registro Mercantil, cuando así proceda, con arreglo a lo prevenido en el artículo 21, número diez, del Código de Comercio.

La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso se efectuará presentándose la escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado en el acto del otorgamiento los títulos endosables, o solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor, a la cual se acompañen inutilizados los referidos títulos, o bien previo

ofrecimiento y consignación del importe de los títulos, hecha en los casos y con los requisitos prevenidos en los artículos 1176 y siguientes del Código Civil.

Las inscripciones de hipotecas constituidas con objeto de garantizar títulos al portador se cancelarán totalmente si se hiciere constar por acta notarial estar recogida y en poder del deudor toda la emisión de los títulos debidamente inutilizados.

Asimismo procederá la cancelación total si se presentasen, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos emitidos y se asegurase el pago de los restantes, consignando su importe y el de los intereses que procedan en el establecimiento público destinado al efecto. La cancelación, en este caso, deberá acordarse por sentencia, previos dos llamamientos por edictos, publicados en el «Boletín Oficial del Estado», y tiempo de dos meses cada llamamiento, a cuantos se consideren con derecho a oponerse a la cancelación.

Podrán también cancelarse parcialmente dichas hipotecas presentando acta notarial de estar recogidas y en poder del deudor, debidamente inutilizadas, obligaciones por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trate de extinguir, siempre que dichas obligaciones asciendan, por lo menos, a la décima parte del total de la emisión. En este caso, si son varias las fincas hipotecadas, podrán cancelarse completamente las inscripciones de hipoteca de una o varias fincas, cuya responsabilidad sea igual al valor de las obligaciones recogidas, o liberarse parcialmente todas ellas a prorrata, o en proporción a sus respectivas responsabilidades.

También podrá cancelarse parcialmente la hipoteca cuando se presente acta notarial que acredite estar recogidas y en poder del deudor, debidamente inutilizadas, obligaciones equivalentes al total importe de la responsabilidad porque esté afecta a la hipoteca una finca determinada, aunque dichas obligaciones no asciendan a la décima parte del total de la emisión. En este caso sólo podrá cancelarse la inscripción de la hipoteca que grave la finca que se trate de liberar.

Las hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador podrán cancelarse totalmente si la Entidad emisora declara que no han sido puestos en circulación; justifica la declaración con una certificación de su contabilidad, expresiva de que no ha habido el ingreso en caja, correspondiente al valor de los mismos y publica sendos anuncios en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un diario, si lo hubiere, de la localidad en que radiquen las fincas y en donde esté domiciliada la entidad, notificando al público su propósito de solicitar la cancelación.

Cuando en virtud de una ley o como consecuencia de lo establecido en la escritura de emisión se hubieren constituido consorcios, asociaciones o sindicatos de obligacionistas con facultades de cancelar, procederá la cancelación si el acuerdo correspondiente hubiera sido aprobado por los tenedores que representaren las tres cuartas partes de los títulos en circulación.

Podrá constituirse hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas.

En la inscripción se hará constar el acto o contrato por el cual se hubieran constituido las rentas o prestaciones y el plazo, modo o forma con que deban ser satisfechas.

El acreedor de dichas rentas o prestaciones periódicas podrá ejecutar estas hipotecas utilizando el procedimiento sumario establecido en los artículos 129 y siguientes de esta Ley. El que remate los bienes gravados con tal hipoteca los adquirirá con subsistencia de la misma y de la obligación de pago de la pensión o prestación hasta su vencimiento. Iguales efectos producirá la hipoteca en cuanto a tercero; pero respecto a las pensiones vencidas y no satisfechas, no perjudicarán a éste sino en los términos señalados en el artículo 114 y párrafos primero y segundo del 115 de esta Ley.

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.

La hipoteca mobiliaria, sujeta, directa e inmediatamente, los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

La hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento se constituirán en escritura pública.

No obstante, la prenda sin desplazamiento podrá también constituirse mediante póliza intervenida por Agente de Cambio y Bolsa o Corredor de Comercio colegiado, cuando se trate de operaciones bancarias o se refiera a cualquiera de los supuestos comprendidos en el artículo 93 del Código de Comercio.

La escritura o la póliza, en su caso, deberán ser inscritas en el Registro que por esta Ley se establece.

La falta de inscripción de la hipoteca o de la prenda en el Registro privará al acreedor hipotecario o pignoraticio de los derechos que respectivamente, les concede esta Ley.

La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes. Los asientos practicados en los libros especiales de hipoteca y de prenda, que se han de llevar en el Registro de la Propiedad, están bajo la protección de los Tribunales y producirán todos sus efectos mientras no se cancelen o se declare su nulidad.

En la hipoteca conjunta de varios establecimientos mercantiles, vehículos de motor, vagones, tranvías, aeronaves o derechos de propiedad intelectual o industrial, deberá distribuirse entre ellos la responsabilidad real por principal, y en su caso, por intereses y costas.

Además de las circunstancias exigidas por la legislación notarial, la escritura de hipoteca mobiliaria deberá contener las siguientes:

4ª Importe, en moneda nacional, del principal garantizado, plazo para su devolución, tipo de interés si se pactare y cantidad que se señale para costas y gastos.

Artículo 19. Para que puedan ser hipotecados los establecimientos mercantiles deberán estar instalados en local de negocio del que, el titular, sea dueño o arrendatario, con facultad de traspasar.

Artículo 20. La hipoteca comprenderá, necesariamente, el derecho de arrendamiento sobre el local si lo tuviere el hipotecante y, en su defecto, los establecidos en el artículo 28 de esta Ley. Asimismo comprenderá las instalaciones fijas o permanentes siempre que pertenezcan al titular del establecimiento.

Se considerarán vehículos de motor, además de los automóviles, los camiones, autocares, autobuses, tractores, motocicletas y cualesquiera otros susceptibles de matrícula en el correspondiente Registro Administrativo.

También serán hipotecables los tranvías, trolebuses y vagones de ferrocarril de propiedad particular.

Podrán ser hipotecadas las aeronaves de nacionalidad española siempre que se hallaren inscritas en la sección correspondiente del Registro Mercantil de la provincia donde estén matriculadas.

En cuanto a las aeronaves extranjeras, se estará a los convenios internacionales y al principio de reciprocidad.

La aeronave en construcción podrá hipotecarse cuando se hubiere invertido un tercio de la cantidad total presupuesta. La inscripción provisional en el Registro Mercantil deberá convertirse en definitiva una vez terminada la construcción.

Podrán ser hipotecadas las máquinas, instrumentos o utensilios instalados y destinados por su propietario a la explotación de una industria y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma. Dicha industria deberá figurar anotada en el censo industrial o minero a nombre del hipotecante.

A los efectos de esta hipoteca, se considerarán también como máquinas las calderas de vapor, los hornos que no formen parte del inmueble, las instalaciones químicas y los demás elementos materiales fijos afectos a la explotación de la industria.

Además de las circunstancias exigidas por la legislación notarial, la escritura de hipoteca mobiliaria deberá contener las siguientes:

1ª Las que identifiquen la personalidad del acreedor, del deudor y, en su caso, del dueño de los bienes hipotecados.

2ª Descripción de los bienes que se hipotequen especificando su naturaleza, cantidad, calidad, signos distintivos y demás particularidades que en cada caso sirvan para identificarlos o individualizarlos.

3ª Título de adquisición de los bienes y declaración del hipotecante de que no están hipotecados, pignorados ni embargados.

4ª Importe, en moneda nacional, del principal garantizado, plazo para su devolución, tipo de interés si se pactare y cantidad que se señale para costas y gastos.

5ª Fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor.

La escritura de constitución de hipoteca deberá contener, además de las circunstancias expresadas en el artículo 13, las relativas a la renta y demás estipulaciones del arrendamiento, a todos los efectos legales, y en especial a los del artículo 28.

La hipoteca constituida se notificará por acta notarial al arrendador o al propietario del local en que se hallare instalado el establecimiento que se hipoteca. Esta notificación se hará a instancia del acreedor o del deudor.

La escritura de hipoteca contendrá aparte de las circunstancias generales, las siguientes:

1ª Clase de vehículo y marca de fábrica.

2ª Número de motor y del bastidor.

3ª Matrícula de vehículo.

4ª Número de cilindros y potencia en HP.

5ª Categoría y número del permiso de circulación y lugar y fecha en que fue expedido.

6ª Toneladas de carga máxima si se tratase de camiones.

Si se tratase de vagones, se expresará si son abiertos o cerrados y la clase de servicio a que se destinen. De ser abiertos, se consignará si son plataforma o bordes; y de ser cerrados, si son cubas, jaulas o simplemente cerrados. Se identificarán, además, por la serie y número de ejes, número dentro de su serie, carga, casa constructora, año de la construcción y las demás circunstancias que en cada caso se estimen precisas.

Si el objeto hipotecado fuese un tranvía, se hará constar su serie y número, casa constructora, año de la construcción, servicio a que esté destinado, número que le corresponda y las demás circunstancias que contribuyan a su mejor identificación.

El Notario, en el momento del otorgamiento de la escritura, hará la anotación correspondiente en el permiso de circulación del vehículo.

La escritura de hipoteca contendrá, además de las circunstancias generales, las siguientes:

1ª Número que tuviere la aeronave en su registro de matrícula.

2ª Fase de construcción en que se hallare, en su caso.

3ª Marcas de fábrica y de nacionalidad y cuantas características la identifiquen.

4ª Domicilio de la aeronave.

5ª Especificación de todos los seguros concertados y en especial los de carácter obligatorio.

La escritura de hipoteca contendrá, además de las circunstancias generales, las siguientes:

1ª Reseña de las máquinas, instrumentos o utensilios, con expresión de sus características de fábrica, número, tipo y cuantas peculiaridades contribuyan a su identificación.

2ª Lugar del emplazamiento e industria a que se destinen.

3ª Aplicación de cada máquina o utensilio y su estado de conservación o grado de deterioro.

La escritura de hipoteca contendrá, además de las circunstancias generales, las siguientes:

1ª Naturaleza, especie y demás características de los bienes que se hipotequen.

2ª Fecha y número de inscripción, renovación, rehabilitación o prórroga en el Registro especial.

3ª Licencias, autorizaciones o concesiones otorgadas por su titular a terceras personas.

4ª Justificación de hallarse al corriente en el pago del canon, si lo hubiere.

La hipoteca comprenderá, necesariamente, el derecho de arrendamiento sobre el local si lo tuviere el hipotecante y, en su defecto, los establecidos en el artículo 28 de esta Ley. Asimismo comprenderá las instalaciones fijas o permanentes siempre que pertenezcan al titular del establecimiento.

Si la hipoteca se hubiere constituido por el mismo propietario del local, el adjudicatario, en caso de ejecución, adquirirá, de pleno derecho, la cualidad de arrendatario con sujeción a lo pactado en la escritura de hipoteca.

La hipoteca comprenderá, salvo pacto en contrario, la cédula, motores, hélices, aparatos de radio y navegación, herramientas, accesorios, mobiliario y, en general, pertrechos y enseres destinados al servicio de la aeronave, aunque sean separables de éstas.

Los repuestos de almacén quedarán hipotecados con la aeronave, siempre que consten inventariados en la escritura de hipoteca.

La hipoteca del derecho principal comprenderá como accesorios, salvo pacto en contrario:

1º La adaptación, refundición, traducción, reimpresión, nueva edición o adición de la obra hipotecada.

2º La adición, modificación o perfeccionamiento de una misma patente, marca, modelo y demás derechos de propiedad industrial.

Artículo 17. El hipotecante conservará los bienes hipotecados, principales y accesorios, con la diligencia de un buen padre de familia, haciendo en ellos cuantas reparaciones y reposiciones fueren menester.

Artículo 18. La depreciación de los bienes hipotecados, excepto cuando provenga de caso fortuito, concederá al acreedor el derecho a pedir se intervenga judicialmente la administración de tales bienes, presentando los justificantes necesarios al efecto.

El Juez citará a las partes para que comparezcan ante él dentro del tercer día, y en las veinticuatro horas siguientes a la comparecencia con o sin asistencia del deudor, en vista de lo alegado y probado, y discrecionalmente, dictará auto declarando haber o no lugar a la intervención, nombrando en su caso Interventor. Acordará, asimismo, que se requiera al deudor a fin de que se abstenga de ejecutar acto alguno en los bienes sin previo conocimiento del Interventor en la forma prevenida en el artículo 1420 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pudiendo liberarse el deudor de esta medida de aseguramiento si para responder de la depreciación sufrida presta caución suficiente, fijada en su cuantía por el Juez.

La hipoteca mobiliaria, sujeta, directa e inmediatamente, los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

El acreedor hipotecario o pignoraticio gozará para el cobro de su crédito de la preferencia y prelación establecidas en los artículos 1922, número 2º, y 1926, número 1º, del Código Civil, dejando a salvo siempre la prelación por créditos laborales.

En caso de quiebra no se incluirán en la masa los bienes hipotecados o pignorados mientras no sea satisfecho el crédito garantizado, sin perjuicio de llevar a aquélla el sobrante del precio obtenido en la subasta.

I. DERECHO DE COSAS. *F) Derechos reales de garantía*

34

I. DERECHO DE COSAS. *F) Derechos reales de garantía*

56