**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 19**

**BIENES HIPOTECABLES, NO HIPOTECABLES E HIPOTECABLES CON ESPECIALES MODALIDADES. HIPOTECA SOBRE VARIAS FINCAS O DERECHOS. OBLIGACIONES QUE PUEDEN SER GARANTIZADAS CON HIPOTECA. HIPOTECA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES FUTURAS Y CONDICIONALES.**

**BIENES HIPOTECABLES, NO HIPOTECABLES E HIPOTECABLES CON ESPECIALES MODALIDADES.**

**Bienes hipotecables.**

Dispone el artículo 106 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 que podrán ser hipotecados:

1. Los bienes inmuebles susceptibles de inscripción.
2. Los derechos reales enajenables, con arreglo a las leyes, impuestos sobre los mismos bienes.

**Bienes no hipotecables.**

Dispone el artículo 108 de la Ley Hipotecaria que no se podrán hipotecar:

1. 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.
2. Los usufructos legales, excepto el concedido al cónyuge viudo por el Código Civil de 24 de julio de 1889, si bien actualmente este es el único usufructo legal que conoce el derecho común.

Se consideran también hipotecables los derechos legitimarios del viudo previstos por las legislaciones civiles autonómicas que tienen carácter estrictamente patrimonial, como el usufructo vidual por abintestato catalán, pero no el derecho de viudedad aragonés o el usufructo de fidelidad navarro).

1. El uso y la habitación.

**Bienes hipotecables con especiales modalidades.**

Dispone el artículo 107 de la Ley Hipotecaria que podrán también hipotecarse:

1. 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.
2. La nuda 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.
3. Los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar.
4. El derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente la que se constituya sobre él, de la resolución del mismo derecho.
5. Los derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real.
6. Las concesiones administrativas (…), quedando pendiente la hipoteca (…) de la resolución del derecho del concesionario.

La hipoteca de concesiones de obras públicas está especialmente regulada por los artículos 273 y siguientes de la Ley de Contratos del Sector Público de 8 de noviembre de 2017, el primero de los cuales dispone que las concesiones de obras con los bienes y derechos que lleven incorporados serán hipotecables conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, previa autorización del órgano de contratación, admitiéndose esta hipoteca tan sólo en garantía de deudas que guarden relación con la concesión hipotecada.

En el caso de concesiones demaniales, el artículo 98 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 3 de noviembre de 2003, prevé que los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones objeto de la concesión sólo podrán ser hipotecados como garantía de los préstamos contraídos por el titular de la concesión para financiar las obras, construcciones e instalaciones situadas sobre la dependencia demanial ocupada.

1. Los bienes vendidos con pacto de retro o a carta de gracia, si el comprador o su causahabiente limita la hipoteca a la cantidad que deba recibir en caso de resolverse la venta, dándose conocimiento del contrato al vendedor, a fin de que si se retrajeren los bienes antes de cancelarse la hipoteca, no devuelva el precio sin conocimiento del acreedor, a no mediar para ello precepto judicial.
2. 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.
3. Si el vendedor ejercita el derecho de retracto no sólo subsistirá la hipoteca, sino que ésta recaerá directamente sobre los bienes retraídos.
4. 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.
5. Los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas, quedando extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante.
6. Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal (…).
7. 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.

Por lo demás, existen leyes que regulan hipotecas especiales, como la hipoteca *apud acta* regulada como medida cautelar real por el artículo 595 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal de 14 de septiembre de 1882, o la hipoteca sobre el fondo dotacional de una fundación prevista por el artículo 21 de la Ley de Fundaciones de 26 de diciembre de 2002.

**HIPOTECA SOBRE VARIAS FINCAS O DERECHOS.**

Dispone el artículo 119 de la Ley Hipotecaria que “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”, lo que conforme al artículo 216 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947 podrá hacerse en la misma escritura de constitución de hipoteca, en otro documento público o en solicitud dirigida al Registrador, firmada o ratificada ante él o cuyas firmas estén legitimadas.

No obstante, conforme a los artículos 217 y 218 del Reglamento Hipotecario, no será necesaria la distribución, bastando el acuerdo de todos los titulares, para constituir hipoteca sobre:

1. Los diferentes derechos integrantes del dominio o las cuotas en proindiviso de una finca o derecho.
2. La totalidad de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

Los efectos de la distribución son los siguientes:

1. Conforme al artículo 120 de la Ley Hipotecaria, “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”.
2. Conforme al artículo 121 de la Ley Hipotecaria, “si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito, puede 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”.
3. Conforme al artículo 124 de la Ley Hipotecaria, “dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel a quien interese la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma finca. Si la parte de crédito pagada se pudiere aplicar a la liberación de una o de otra de las fincas gravadas por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre”.

**OBLIGACIONES QUE PUEDEN SER GARANTIZADAS CON HIPOTECA. HIPOTECA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES FUTURAS Y CONDICIONALES.**

A pesar de que los artículos 1861 del Código Civil y 105 de la Ley Hipotecaria prevén que la hipoteca pueda constituirse en garantía de toda clase de obligaciones, los artículos 12 y 153 de la Ley Hipotecaria exigen que la escritura de constitución determine la cantidad máxima de que responda el bien hipotecado, por lo que cuando no sea pecuniaria la obligación garantizada, la prestación correspondiente deberá traducirse en una cantidad de dinero, siendo la efectividad de su pago lo que únicamente y de una manera directa asegurará la hipoteca.

Además, la obligación asegurada puede ser contractual, pero también con origen en cualquier otra de las fuentes de las obligaciones previstas por el artículo 1089 del Código Civil. Sin embargo, en ningún caso pueden ser objeto de hipoteca las obligaciones personalísimas y las derivadas del estado civil de las personas o de las relaciones de familia.

**HIPOTECA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES FUTURAS Y CONDICIONALES.**

Estas hipotecas pertenecen a la clase de las denominadas *hipotecas de seguridad*, en las que existe una indeterminación en cuanto a la obligación garantizada por ser de existencia dudosa o de cuantía indeterminada, por lo que el crédito sólo se hace constar en el Registro en sus líneas generales.

Dispone el artículo 142 de la Ley Hipotecaria que “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”.

Añade el artículo 143 de la Ley Hipotecaria “cuando se contraiga la obligación futura o se cumpla la condición suspensiva, (…) podrán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria”.

Estos preceptos están desarrollados por los artículos 238 a 240 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, de los que se desprende lo siguiente:

1. En las hipotecas en garantía de obligaciones futuras o sujetas a condición suspensiva el acreedor ostenta prioridad desde la inscripción en el caso de que la obligación llegue a nacer, pudiendo entonces los interesados hacer constar esta circunstancia y concretar el crédito por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria. En cambio, si la obligación no llega a contraerse podrá solicitarse la cancelación de la inscripción.
2. En el caso de hipoteca en garantía de obligaciones sujetas a condición resolutoria, si la condición se cumple se podrá solicitar la cancelación de la inscripción hipotecaria, mientras que el incumplimiento de la condición se hará constar por nota marginal.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024