**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 21**

**OBLIGACIONES QUE PUEDEN SER GARANTIZADAS CON HIPOTECA. HIPOTECA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES FUTURAS Y CONDICIONALES. HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTAS CORRIENTES Y TÍTULOS TRANSMISIBLES. OTROS SUPUESTOS ESPECIALES.**

**OBLIGACIONES QUE PUEDEN SER GARANTIZADAS CON HIPOTECA.**

A pesar de que los artículos 1861 del Código Civil de 14 de julio de 1889 y 105 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 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.

**HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTAS CORRIENTES Y TÍTULOS TRANSMISIBLES.**

**Hipoteca en garantía de cuentas corrientes.**

La hipoteca en garantía de cuentas corrientes es una modalidad de la hipoteca de máximo que se caracteriza porque garantiza el saldo final que arroje la liquidación de un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente, es decir, aquel contrato por el que la entidad crediticia se obliga a poner a disposición del acreditado, y a su requerimiento, cantidades de dinero en una o varias disposiciones y hasta el límite máximo pactado, a cambio de recibir un interés sobre las cantidades dispuestas y, generalmente, una comisión sobre las no dispuestas.

Dispone el artículo 153 de la Ley Hipotecaria que 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.

Para la acreditación del saldo de la cuenta garantizado con garantía hipotecaria, los artículos 153 de la Ley Hipotecaria y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 regulan dos sistemas, a saber:

1. Un sistema, desaparecido en la práctica financiera actual, en el que se lleva una libreta en ejemplares duplicados, una en poder del acreedor y otra en poder del deudor, en los que se hacen constar con la aprobación y firma de ambos todo cobro o pago que se haga.
2. Un sistema, que es el único que se aplica en la práctica cuando el crédito en cuenta corriente es concedido por entidades financieras, en el que el saldo deudor resultante de la liquidación de la cuenta corriente, que es lo que garantiza la hipoteca, se determina por una certificación de la entidad acreedora.

El sistema de certificación debe convenirse expresamente y, para proceder a la ejecución, se notificará al deudor un extracto de la cuenta, y éste podrá oponer error en la determinación de la cantidad exigible expresando con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

**Hipoteca en garantía de títulos transmisibles.**

La hipoteca en garantía de obligaciones representadas por títulos no nominativos se caracteriza porque el acreedor hipotecario es quien resulte tenedor del título al portador o figure como endosatario en el título a la orden.

Dispone el artículo 150 de la Ley Hipotecaria que 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.

Añade el artículo 154 de la Ley Hipotecaria que en la escritura de constitución de esta clase de hipotecas habrán de consignarse las siguientes circunstancias:

1. El número y valor de las obligaciones que se emitan y garanticen.
2. La serie a que correspondan.
3. La fecha de su emisión.
4. El plazo y forma de amortización.
5. Cuando se trate de títulos al portador, que queda constituida la hipoteca a favor de los tenedores presentes o futuros de los mismos.
6. Aunque no lo diga la ley, cuando se trate de títulos a la orden, como ocurre con la hipoteca cambiaria, deberá expresarse el nombre del tenedor del documento y que la hipoteca queda constituida a favor de los sucesivos endosatarios.

En los títulos deberá hacerse asimismo constar la fecha y notario autorizante de la escritura, y los datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y, cuando proceda, en el Registro Mercantil.

Además, el artículo 156 de la Ley Hipotecaria regula especialmente la cancelación parcial y total de este tipo de hipotecas.

**OTROS SUPUESTOS ESPECIALES**

Pueden citarse los siguientes supuestos especiales:

1. Hipoteca flotante, regulada por el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, que dispone que podrá constituirse hipoteca de máximo:
2. A favor de bancos, cajas de ahorro, entidades oficiales de crédito, cooperativas de crédito y establecimientos financieros de crédito, en garantía de una o diversas obligaciones, de cualquier clase, presentes o futuras.
3. A favor de las Administraciones Públicas titulares de créditos tributarios o de la Seguridad Social.

Estas hipotecas de máximo podrán constituirse sin necesidad de pacto novatorio de los créditos garantizados, y será suficiente que se especifiquen en la escritura de constitución de la hipoteca y en la inscripción:

1. Su denominación y, si fuera preciso, la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas.
2. La cantidad máxima de que responde la finca.
3. El plazo de duración de la hipoteca.
4. La forma de cálculo del saldo final líquido garantizado.

Podrá pactarse en el título que la cantidad exigible en caso de ejecución sea la resultante de la liquidación certificada por la entidad acreedora.

1. Hipoteca en garantía de obligaciones dinerarias expresadas en moneda distinta a euros, en las que conforme al artículo 219 del Reglamento Hipotecario deberá fijarse el equivalente en euros del importe de la obligación garantizada, o la cantidad máxima de que responda la finca.
2. Hipoteca con cláusula de estabilización, cláusula que conforme al artículo 219 del Reglamento Hipotecario debe cumplir los siguientes requisitos:
3. Tener una duración mínima pactada de 3 años.
4. Referir la estabilización a alguno de los módulos que se señalan, si bien el único aplicado en la práctica es el Índice de Precios al Consumo.
5. Fijar una cantidad máxima de responsabilidad hipotecaria.
6. Hipoteca con pluralidad de acreedores, en la que cuando los acreedores sean mancomunados deberá fijarse en la escritura de constitución de la hipoteca la cuota correspondiente a cada acreedor.
7. Hipoteca con pluralidad de deudores, en la que aun cuando los acreedores sean mancomunados, al no ser la hipoteca divisible aunque lo sea el crédito, no existirá cancelación parcial de hipoteca aunque uno o varios de los deudores paguen la porción de deuda que les corresponda.
8. Hipoteca en garantía de obligaciones de dar, hacer y no hacer, en la que deberá indicarse en la escritura de constitución la cantidad de la que responde la hipoteca en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.
9. Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas, señalando los artículos 157 de la Ley Hipotecaria y 248 del Reglamento Hipotecario los siguientes requisitos:
10. Determinación en escritura y en la inscripción del acto o contrato por el cual se hubieran constituido las rentas o prestaciones.
11. Carácter periódico de las rentas o prestaciones.
12. Plazo, modo o forma con que deban ser satisfechas.
13. Fecha, evento o condición que determinará la extinción de la obligación garantizada.

José Marí Olano

27 de mayo de 2022