**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 19**

**BIENES HIPOTECABLES, NO HIPOTECABLES E HIPOTECABLES CON ESPECIALES MODALIDADES. HIPOTECA SOBRE VARIAS FINCAS O DERECHOS. AGRUPACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS HIPOTECADAS. LA HIPOTECA INVERSA.**

**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”.

**AGRUPACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS HIPOTECADAS.**

**Agrupación de fincas hipotecadas.**

Dispone el artículo 110 de la Ley Hipotecaria dispone que “no se entenderán hipotecados con la finca gravada los terrenos agregados, salvo cuando sea por accesión natural”, precepto que es aplicable tanto a los casos de agregación en sentido estricto como a los de agrupación.

**División de fincas hipotecadas.**

Como excepción también a la regla general del artículo 119 de la Ley Hipotecaria, su artículo 123 dispone que “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”.

**LA HIPOTECA INVERSA.**

La hipoteca inversa está regulada por la disposición adicional primera de la Ley de 7 de diciembre de 2007, de modificación de la Ley del Mercado Hipotecario de 25 de marzo de 1981, cuyas reglas esenciales son las siguientes:

1. Se entiende por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble del solicitante, que generalmente es su vivienda habitual, siempre que cumplan los siguientes requisitos:
2. Que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.
3. Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas.
4. Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios.
5. Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con las previsiones de la Ley del Mercado Hipotecario.
6. Estas hipotecas sólo podrán ser concedidas por las entidades de crédito, los establecimientos financieros de crédito y por las entidades aseguradoras, estas últimas con los límites, requisitos o condiciones que les imponga su normativa sectorial.
7. Al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación.
8. En caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente.
9. Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por esta disposición y los herederos del deudor hipotecario decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia. A estos efectos no será de aplicación la limitación de la responsabilidad hipotecaria por intereses a un plazo máximo de cinco años prevista por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

José Marí Olano

24 de mayo de 2022