

DR 29 1390

Buenas noches, en el último programa dedicado a la asignatura de Derecho Civil III vamos a abordar uno de los problemas más importantes y que más cuestiones suscitan en el ámbito de los derechos reales. Me estoy refiriendo a la hipoteca inmobiliaria o hipoteca por antonomasia, como la conocemos todos. Cuando alguien presta dinero, es decir, los bancos, que son fundamentalmente los entes encargados de hacer esta función, quiere que a la persona a la que le han prestado le devuelva ese dinero y para garantizar o asegurar el cumplimiento de esa devolución se suele hacer, se suele llevar a efecto la hipoteca de bienes inmuebles que garanticen la devolución de esa obligación o de ese crédito.

La hipoteca inmobiliaria, por tanto, es como todos sabemos un derecho real de garantía y de realización de valor que recae sobre bienes inmuebles y que asegura el cumplimiento o la satisfacción forzosa de un crédito mediante la concesión a su titular de la facultad de llevar a cabo la realización del valor de aquellos enajenándolos y percibiendo su precio a través del procedimiento legalmente establecido y cualquiera que sea en ese momento su poseedor o propietario. La hipoteca no exige como otros derechos reales de garantía, por ejemplo la prenda, que se produzca un desplazamiento de la posesión del bien grabado al acreedor garantizado. Por el contrario, su característica sustancial es que los bienes quedan en poder del hipotecante a fin de que pueda seguir utilizándolos y obteniendo sus frutos y rentas.

La hipoteca tampoco coarta ni limita el poder dispositivo del propietario que puede enajenar la cosa, si bien es cierto que el que adquiere al que se suele denominar tercer poseedor recibirá, en su caso, el bien transmitido con la afección o carga real en la que la hipoteca consiste. Esto es lo que quiere decir el artículo 104 de la hipotecaria cuando preceptúa que la hipoteca sujeta directa inmediatamente los bienes sobre los que se impone cualquiera que sea su poseedor al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. Como puede observarse de la definición que acabamos de pronunciar es importante destacar que el derecho de hipoteca es de realización de valor.

Esto significa que en caso de incumplimiento del deudor hipotecario deberá procederse a la enajenación del bien pero en modo alguno el acreedor puede de manera inmediata quedarse con el bien, es decir, el código prohíbe lo que se llama el pacto comisario al objeto de evitar abusos. Téngase en cuenta que muchas veces el bien que se hipoteca es de muchísimo más valor que el préstamo que se efectúa. Si el pacto comisario fuera posible se producirían abusos en el sentido de que algo que vale 10 se quedaría con ello el acreedor cuando en realidad sólo debe el deudor 2. Pongamos por ejemplo, pongamos por caso.

Hemos dicho que la hipoteca sujeta unos bienes al cumplimiento de una obligación o lo que es lo mismo que asegura la satisfacción de un crédito. Por tanto existen dos derechos en muy estrecha conexión entre sí el derecho de crédito o de obligación y el derecho real de garantía. La idea de accesoriedad es la que preside esta conexión.

Generalmente se entiende que la hipoteca es accesoria del crédito y que esta accesoria deriva de su naturaleza misma como garantía, pues toda garantía existe para seguridad de la satisfacción de un crédito. En consecuencia de la accesoria el derecho de hipoteca depende de la existencia de la obligación principal y que la extinción de la obligación lleva aparejada la de la hipoteca. Sin embargo la extinción de la garantía no es automática, es decir, aunque el crédito se haya extinguido en la realidad civil no por ello se cancela automáticamente.

El principio general es que necesita un asiento específico que se llama el de cancelación. ¿Quiénes son los sujetos de la hipoteca? Pues normalmente el leudor y el acreedor de la obligación garantizada, pero puede ocurrir que constituya y hipoteca sobre sus bienes un tercero distinto del leudor. Pensemos, por ejemplo, el padre que hipoteca su casa para que su hija obtenga un préstamo.

Habida cuenta que la hipoteca es un gravamen que implica una eventual enajenación de los bienes afectados para caso de impago del crédito es preciso para constituirla ser dueño de los mismos y tener su libre disposición frente a lo anterior para ser acreedor hipotecario basta simplemente con tener capacidad general para obligarse. La pluralidad de titulares de un mismo derecho real de hipoteca da lugar a una figura que no es contemplada ni por la ley hipotecaria ni por el código civil aunque la posibilidad de que pueda plantearse es indiscutible. Me estoy refiriendo al hecho de que los titulares del crédito hipotecario sean varias personas.

¿La fragmentación del crédito conduce a la del derecho real de hipoteca? Sería esta la pregunta que nos tenemos que plantear. Esta cuestión ya se originó en una sentencia famosa del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1947 cuyos hechos fueron los siguientes A y B prestaron al deudor una cantidad de dinero estableciéndose en la escritura pública de constitución de la hipoteca las participaciones de cada uno en el crédito. El deudor constituye una hipoteca única sobre una cosa sobre una casa, perdón, para garantizar su devolución que origina una inscripción registral a favor de A y B. Con posterioridad A cede su crédito a C y este inscribe en el registro la cesión.

C insta por su parte procedimiento para la efectividad de la garantía que concluye con la adjudicación de la finca grabada al mismo C. En pleno dominio y libre de cargas la anomalía se produjo al haber pasado a C la mencionada finca libre de cargas con el consiguiente perjuicio al otro titular. El Tribunal Supremo casó y anuló las sentencias tanto del juzgado y de la audiencia y reparó así el perjuicio que se había causado A y B. En definitiva, en el supuesto que acabamos de plantear hay que aplicar las normas de la comunidad de bienes. De ellos se rige la necesidad de un ejercicio conjunto para la efectividad del derecho en beneficio de todos o bien el ejercicio individual pero actuando en nombre de la comunidad, de tal forma que si algún acreedor ha cobrado su deuda por haberle pagado el deudor voluntariamente, la hipoteca no puede cancelarse parcialmente.

Un aspecto importante dentro de la hipoteca es su constitución y dentro de ésta su forma. En cualquier caso y dado que la inscripción registral tiene efectos constitutivos, es decir, es

indispensable para que surja el derecho real que se inscriba en el registro de la propiedad por tanto para lograr esa inscripción será indispensable que adopte la forma de escritura pública otorgada ante notario. Respecto al objeto necesariamente ha de ser un bien inmueble que además reúna la condición de ser enajenable.

Así el artículo 106 de la ley hipotecaria dispone que podrán ser hipotecados primero los bienes inmuebles susceptibles de inscripción segundo los derechos reales enajenables. Así en su contrario el artículo 108 de la ley hipotecaria preceptúa que no podrán ser hipotecados primero las servidumbres segundo los usufructos legales ojo con excepción del concedido al cónyuge viudo por el Código Civil tercero el uso y la habitación el carácter de ser hipotecables estos últimos radica en que son derechos personalísimos e intransmisibles. No es infrecuente el caso de que en garantía de un solo crédito se hipotequen varias fincas a la vez.

En nuestro derecho positivo se exige la distribución del gravamen es decir la fijación de la parte de responsabilidad que deba soportar cada uno de estos bienes. Así el artículo 119 de la ley hipotecaria dice que cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito se determinará la cantidad o parte del gravamen de que cada una deba responder. Con relación a la extensión de la hipoteca el artículo 109 de la mencionada ley hipotecaria señala que 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.

Esto se traduce en que la hipoteca abarcaría a las agregaciones que la finca hipotecada obtenga por obra de la naturaleza a las mejoras entendiéndose por estas a las obras útiles de recreo u ornato y así si sobre un edificio hipotecado se elevan nuevas plantas la hipoteca le correspondería o abarcaría a las mismas. Ahora bien siempre que las nuevas plantas no pertenezcan a un tercero la misma solución habría que aplicar cuando se efectúan los trabajos en el suelo en el subsuelo por ejemplo se hace un aparcamiento la hipoteca abarcaría estas obras si son del titular del deudor no así si son de terceras personas. Sin embargo en base al artículo 111 dice que salvo pacto expreso la hipoteca no comprenderá los objetos muebles que se hayan colocados permanentemente en la finca hipotecada y los frutos pendientes así como las rentas vencidas y no satisfechas.

Ojo y mucha atención dice el artículo 111 salvo pacto expreso lo cual quiere decir y es además una forma casi de estilo en la concesión de hipotecas en este país que normalmente se pacta lo contrario es decir que la hipoteca abarca comprende los objetos muebles los frutos pendientes y las rentas vencidas. Bien probablemente el tema podríamos extender muchísimo más simplemente el objeto de este programa era poner llamar la atención sobre este tema y dado que es el último programa me van a permitir que les haga unas indicaciones de carácter general referentes al examen por supuesto que como todos saben ha sido excluido el tema relativo a la ejecución hipotecaria porque a pesar de ser un tema enormemente importante ha sido excluido de cara al examen no de su estudio sino de cara al examen porque sin duda es el más afectado por la entrada en vigor de la ley de enjuiciamiento civil que como saben ustedes está en vigor desde el pasado enero esta es la razón por la cual no va a ser objeto de examen

este tema la ejecución hipotecaria que si no me equivoco corresponde al tema 25 del programa y al tema 7 del tomo del profesor Lasarte para orientarles más no se ha modificado ningún otro tema ni se ha quitado ningún otro tema de cara al examen volver a reiterarles que el examen va a constar de cuatro preguntas serán como siempre preguntas básicas preguntas sencillas en absoluto rebuscadas y que espero de su concio que todos ustedes alcancen un resultado positivo sin otra sin mayor novedad despedirme de ustedes y desearles mucha suerte de vez en cuando se habla de crisis de financiación en las comunidades autónomas o de los grandes endeudamientos de los ayuntamientos es que tienen estas instituciones pocos recursos cuáles son sus fuentes de ingresos cómo se gestionan estos últimos minutos del programa van a estar dedicados a estudiar las haciendas de las comunidades autónomas y de las entidades locales el catedrático de Derecho Financiero José Manuel Tejerizo López nos habla de los problemas comunes y las diferentes soluciones que se plantean desde estas instituciones muy buenas noches esta es la última vez que tengo la oportunidad de estar con ustedes en este curso a estas alturas me imagino que se hablan de estos derechos tributarios que estarán deseando dejar de oírme ya no más por este curso ya hasta el curso que viene durante todo este curso hemos estado o he estado hablando fundamentalmente yo porque me he quedado sin partener para próximos cursos tendremos partener hemos estado hablando fundamentalmente de la hacienda del estado de problemas que se plantean en la hacienda estatal y en particular hemos estado hablando de los tributos estatales pero hay otras haciendas en el estado español están las haciendas de las comunidades autónomas y están las haciendas de las entidades locales y las haciendas de estas administraciones territoriales tienen problemas comunes y tienen problemas diferentes tienen problemas diferentes y unas y otras intentan resolverlos de distinta de la misma manera es procurando la manera e intentando tenerle el mayor abanico de ingresos posible pero distinta manera por razón de la distinta posición constitucional que ocupa por referirnos a las comunidades autónomas ustedes seguramente han oído hablar en los últimos días o en los últimos meses mejor de la de la crisis en la que ha entrado crisis en el sentido técnico de la palabra la financiación autonómica y han ustedes seguramente oído hablar de las propuestas que hay sobre el particular tanto desde el gobierno o desde el partido que tiene la mayoría absoluta como de los partidos de la oposición la financiación de las comunidades autónomas por otra parte es una cuestión recurrente llevamos oyendo hablar de ella desde hace veinte años desde hace veintitantos años desde que apareció el estado de las autonomías todavía recuerdo haber participado en reuniones en el ministerio de hacienda antes de que existiera incluso los estatutos de cristianos comunidades autónomas como tal mientras que en los momentos en los que solamente existía el estado preautonómico recordar por ejemplo que la ley básica en esta materia que es la ley financiera de las comunidades autónomas pues es una ley que apareció por ejemplo después de la aprobación de los estatutos de cataluña y del país vasco y que el estatuto de cataluña sirvió de modelo para el el alofca aunque no siguió exactamente el esquema que allí se reproducía de tal manera que el propio estatuto de autonomía de cataluña hubo de ser modificado como consecuencia de la aprobación de la alofca que como ustedes saben es ley orgánica de financiación de las comunidades autónomas las comunidades autónomas les pasó sucedió una cosa por otra parte explicable por otra parte explicable en los primeros años de la

existencia de estas comunidades autónomas de lo que se trataba era de ejercer las competencias que se le reconocían los estatutos de autonomía y que materialmente empezaron a ejercer como consecuencia de las transferencias de los servicios y de los bienes afectos a estos servicios por parte del estado lo que se trataba era de gastar y las autonomías desde el primer momento tuvieron una gran autonomía para el gasto una gran autonomía para dedicar sus esfuerzos inversores, su esfuerzo de gasto a lo que consideraba oportuno naturalmente dentro del esquema de las competencias que iban asumiendo y no tenían tanto interés en aquel entonces por recaudar entre otras cosas porque se encontraban con una administración tributaria muy débil que hubiera provocado posiblemente la caída estrepitosa de las de los ingresos públicos en el caso que hubieran asumido pero esto ya no es así después de 20 años las administraciones autonómicas han conseguido dotarse de una administración mucho más potente y entonces ya por otra parte se han dado cuenta de algo que desde el punto de vista doctrinal era muy claro no hay verdadera autonomía política si no hay autonomía financiera y no hay autonomía financiera si no hay posibilidad de establecer sus propios ingresos y en esas andamos las grandes autónomas por simplificar mucho la cuestión tienen tres grandes fuentes de ingresos tres grandes fuentes de ingresos por una parte las transferencias de los ingresos públicos, los ingresos del Estado por otra parte los tributos propios y aquí vamos a establecer una distinción muy importante entre los tributos propiamente propios, valga la expresión malsonante que son muy escasos y los tributos que son propios porque el Estado se les ha cedido les ha cedido la recaudación y la gestión y ya desde los años del año 97 pues les ha cedido también parte de la posibilidad de regulación y por otra parte el endeudamiento esta última esta última fuente de ingresos es el endeudamiento es una fuente que no puede estar creciendo continuamente porque eso pondría en grave peligro la propia existencia de la solvencia financiera de las comunidades autónomas y está en relación con el endeudamiento del resto de las administraciones públicas e incluso con el endeudamiento dentro de la Unión Europea también en los últimos tiempos han oído ustedes hablar en que se intenta poner algún tipo de límite jurídico a este tipo de financiación a través fundamentalmente de dos leyes de estabilidad presupuestaria que en estos momentos están debatiendo en el parlamento y dejando de lado el endeudamiento de las otras dos grandes fuentes de ingresos la participación en los ingresos del Estado y la participación y los tributos cedidos o propios el primero de ellos se puede ustedes imaginar que es que se reduce a un problema de discusión política continuada de si las comunidades autónomas deben participar en más o en menos en los ingresos que participa el Estado el Estado evidentemente quiere tener la fuente porque eso le dota de un enorme poder político las comunidades autónomas cada vez quieren tener mayor parte del pastel pero sobre todo lo que quieren es que esa fuente de financiación vaya desapareciendo convirtiéndose en la posibilidad de que las comunidades autónomas tengan su propio sistema tributario en estos momentos no puede decirse que exista un sistema tributario de las comunidades autónomas y esto plantea plantea varios problemas que simplemente me limita a apuntarles a ustedes plantea un problema primero de coordinación, de coherencia del sistema tributario plantea un problema de coherencia del sistema tributario y luego plantea un problema de encontrar las fuentes de financiación, los tributos que verdaderamente supongan unos ingresos

verdaderamente importantes aunque tengan sentido, que no sean meramente anecdóticos y luego plantea problemas de gestión los primeros problemas aunque parezca paradójico son los más fáciles de resolver una vez que se decida exactamente qué parte del pastel de la renta nacional del punto nacional se tiene que dedicar a las entidades públicas a través de los tributos pues es muy fácil determinarlo es muy fácil decir o relativamente fácil decir cómo se reparte el problema fundamental estriba en que existe una limitación por parte de las comunidades autónomas para el establecimiento de tributos propios puesto que no pueden incidir en los, no pueden grabar los mismos hechos que están ya grabados en el Estado y el Estado tiene las tres fuentes de financiación más importantes privadas que existen que son la renta el patrimonio y el consumo por lo tanto las comunidades autónomas tienen muy poco campo de actuación propia y la verdad es que los tributos que conocemos o bien se asemejan en gran medida a las tasas es decir que de alguna manera supone la contraprestación a la prestación de servicios públicos o son meramente anecdóticos los tributos que existen en las comunidades autónomas son tributos desde el punto de vista cuantitativo anecdóticos aunque desde el punto de vista doctrinal algunos de ellos se han planteado problemas muy interesantes entonces se trata de participar en los grandes tributos del Estado en la renta en el patrimonio y en el en el consumo el patrimonio ya le tienen adjudicado digamoslo así la tributación sobre el patrimonio la tienen la tributación sobre la renta se ha avanzado en este camino existe el problema de que no puede es difícil determinarse lo que sea por la base de los recursos de perdón de los recargos que no se hizo a pesar de que estaba previsto a la hoja yo creo que hubiera sido un mecanismo oportuno y de lo que se trata fundamentalmente es de repartirse la recaudación y posiblemente el mismo camino se seguirá con la tributación del consumo la gestión ya es más complicada la gestión es más complicada porque aquí existen varios varios principios o varias ideas que deberían tenerse en consideración primero la eficacia pero en segundo lugar también la coordinación entre las distintas administraciones y digamos por utilizar una expresión un poco pedestre el no molestar al ciudadano no tiene sentido que al ciudadano se le molesten tres veces una vez por la administración del estado, otra por autonómica y otra por la por la que la entidad local a la que pertenezca y aquí se ha avanzado poco aquí se ha avanzado poco en la gestión en la coordinación de la gestión o incluso en la existencia de una gestión compartida se ha avanzado poco y yo tengo que decir que posiblemente el éxito o el fracaso de los modelos de financiación autonómica tendrán la prueba del 9 precisamente en la gestión de los tributos que se le cedan a las comunidades en el futuro las corporaciones locales tienen otros problemas tienen los mismos problemas andan escasos de recursos siempre pero tienen otros problemas primero no tienen la posición constitucional de las comunidades autónomas su dependencia estatal es mucho más fuerte aunque sólo sea desde el punto de vista normativo pero tienen también problemas propios derivados fundamentalmente de la tipología tan grande con la que nos encontramos si tenemos por ejemplo los ayuntamientos en España hay en torno a unos 8.000 municipios y no tiene absolutamente nada que ver los grandes municipios Madrid, Barcelona, Valencia, Bilbao, etcétera etcétera los 10 o 15 grandes municipios españoles mucho menos los 15 posiblemente entre el primer y el que ocupa el decimo quinto lugar hay también enormes diferencias pero no tiene nada que ver estos grandes municipios con la multitud de pueblos

pequeños que existen dispersos por la geografía española y luego también dentro de los núcleos urbanos hay enormes diferencias desde núcleos urbanos estables a núcleos urbanos en los cuales existen una diferencia de población y por lo tanto de demanda de servicios públicos muy estacional muy diferente en diversos momentos bien la actual el problema fundamental de la actual normativa en materia de haciendas locales es que no atiende en modo alguno a esta dispersión todos tienen los mismos tributos todos pueden exigir los mismos tributos el ayuntamiento de Madrid puede exigir exactamente los mismos tributos que el último municipio de la montaña del Pirineo o de la serranía de Ronda por poner dos ejemplos esto posiblemente no se resiste esto unido a que las figuras tributarias locales muchas de ellas son de una enorme antigüedad no se compaginan bien con los principios constitucionales fundamentalmente la capacidad económica y por lo tanto debe ser objeto de modificación también hubo habrán oído ustedes hablar en este sentido que está previsto que se sustituya que se modifica que desaparezca no es muy bien que el impuesto que graba en este momento es el ejercicio de actividades económicas y yo creo que por este curso ya está bien les deseo los mayores éxitos en los exámenes que se avecinan que no me vuelvan a oír porque eso significa que ya han terminado la carrera la asignatura, la aprobada asignatura, cosa que me complacería y sí que el año que viene les prometo que hablaremos del gobierno esto fue todo en la revista de Derecho nos despedimos de los alumnos de cuarto curso deseándoles mucha suerte en los exámenes nosotros volveremos el domingo que viene a partir de las 9 y 10 tengan una feliz semana buenas noches