

DR 19 24

Derecho Civil III Buenas noches. Dentro de este tercer curso de Derecho Civil es materia del programa la exposición de los llamados Derechos Reales de Garantía, que vienen estudiándose fundamentalmente en la V Unidad Didáctica. El concepto de Derecho Real ha de ser ya patrimonio de todos ustedes, por lo que su exposición aquí sería poco útil.

El considerarlos como Derecho de Garantía connota que son elemento accesorio o complementario de otra relación jurídica, que garantizan, aseguran, que de no cumplirse algo no resultará perjuicio para el acreedor. El más importante de los Derechos Reales de Garantía es sin duda la Hipoteca, y a ella nos vamos a referir hoy. La Hipoteca es un Derecho Real de Garantía sobre bienes inmuebles o derechos reales para asegurar una obligación.

Según el Código Civil y la Ley Hipotecaria, la Hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone, cualesquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. Vamos a poner un ejemplo. Es frecuente que los pisos se vendan con Hipoteca.

Analizaremos someramente cómo se llega a esta compraventa que obliga al adquirente al pago de unos intereses no queridos. El constructor, en un momento dado, solicita un préstamo de una caja de ahorros, por ejemplo. Este préstamo es un contrato autónomo y principal por sí, que se regula en el propio Código Civil en los artículos 1753 y siguientes, amén de otras disposiciones de carácter complementario.

Pero ocurre que la caja de ahorros quiere garantizar que dicho crédito le será devuelto, y con todos sus intereses, y para ello firma con el constructor un contrato por el que crea a su favor un Derecho Real de Hipoteca sobre los pisos construidos. Pero el contrato principal sigue siendo el de préstamo. Cuando el constructor termina los pisos y los vende, subroga al comprador en la obligación de devolver el capital e intereses, y la devolución del crédito sigue garantizado por el piso que ya es nuestro.

Pero la Hipoteca permanece dormida, y sólo si no pagamos, la caja de ahorros nos demandará en juicio, y alegando la inscripción que consta en el registro de la propiedad, podrá incluso vender la casa para recuperar el dinero del préstamo, según dispone el artículo 131 de la propia ley hipotecaria. En todo caso, mientras hemos ido pagando, la casa nos pertenecía en propiedad, y disfrutábamos su posesión. El acreedor no podía apropiarse las cosas dadas en hipoteca, ni disponer de ellas, como dispone el artículo 1859 del Código Civil.

Es decir, se prohíbe el pacto de comisorio. Este pacto fue específicamente explicado por el profesor Martín Bernal al hablar de la compraventa en Derecho Civil II. Bien, este ejemplo, frecuente en la vida ordinaria, da idea de la naturaleza del derecho real de hipoteca, que se manifiesta también en infinidad de fórmulas y clases, reguladas por la ley y por la voluntad de los particulares, y que incide en otras ramas del derecho, como puedan ser el derecho

mercantil o incluso el derecho administrativo.

La hipoteca recogida en la ley hipotecaria de 8 de febrero de 1946 es un derecho inmobiliario. Los bienes que se pueden grabar con ella son únicamente los inmuebles. El artículo 106 de la ley dice que podrán ser hipotecados, primero, los bienes inmuebles susceptibles de inscripción, segundo, los derechos reales enajenables con arreglo a las leyes impuestos sobre los mismos bienes.

El bien inmueble por excelencia es la finca. Por tanto, la propiedad de dicha finca es título suficiente para que pueda hipotecarse. La finca o bien inmueble no sólo ha de ser susceptible de inscripción, como dice el artículo 106, sino que ha de estar inscrita de hecho en el registro, pues de no ser así, no tendría validez la hipoteca posterior y como vamos a ver.

El artículo 145 dice que en las hipotecas voluntarias, para que queden válidamente establecidas, se requiere, primero, que se hayan constituido en escritura pública, segundo, que la escritura pública se haya inscrito en el registro de la propiedad. Y dado que las sucesivas inscripciones y anotaciones se realizan sobre el folio de inmatriculación de la finca, lógicamente deberá esta estar inscrita previamente para que luego podamos inscribir la hipoteca que sobre la finca recae. ¿Cuáles son los derechos reales enajenables con arreglo a las leyes de que habla el artículo 106? Pues en principio, todos aquellos sobre los que no pese una prohibición legal o voluntaria para su alienabilidad.

Hay que entender también que dichos derechos reales deben constar en el registro, ya que el requisito de publicidad fundamental en la hipoteca debe prevalecer por imperativo de la ley hipotecaria. Nos hallamos, pues, en la chocante realidad de que la hipoteca, un derecho real, se construye sobre otro derecho real. El artículo 2º o apartado 2º de la ley dice que en los registros se inscribirán los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Vemos, pues, aquí una enumeración, aunque no completa, de los derechos reales posiblemente hipotecables de los que habla el artículo 106, aunque la enumeración correcta la encontramos en los artículos 106, 107 y 108. Nos encontramos incluso con la paradoja de poder hipotecar un derecho real de hipoteca, por ejemplo, en nuestro ejemplo de los pisos, si la caja de ahorros garantiza la devolución de un préstamo al Banco de España con el derecho de garantía que tiene sobre la finca ya hipotecada. Pero la propia ley, en su artículo 107, establece respecto a algunos derechos reales limitaciones para constituir hipotecas sobre ellos.

Primero, el derecho de usufructo podrá también hipotecarse, 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. Estos razonamientos responden a una clara lógica, no puede existir la hipoteca si el derecho real sobre el que recae se extingue.

Segundo, la mera propiedad, en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella, en la persona de propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá también al mismo usufructo, como se haya pactado lo contrario. Es decir, que la simple y nuda propiedad que estudiábamos en el derecho de usufructo puede también hipotecarse, o sea, la expectativa a recuperar la propiedad plena de la cosa usufrutuada. Si el propietario recupera la cosa o finca, la hipoteca se extiende al dominio pleno.

En tercer lugar, pueden ser hipotecables los bienes anteriormente hipotecados aunque lo estén con el pacto de no volverse a hipotecar. No se trata aquí de hipotecar el derecho de hipoteca, fenómeno paradójico que ya hemos observado. Se trata de crear nuevas hipotecas sobre los mismos bienes.

Hay que tener en cuenta que la suma de créditos garantizada por los bienes puede ser superior al valor de éstos, en cuyo caso, la hipoteca o hipotecas serían inoperantes en el exceso, y no cabría más solución que los procedimientos ordinarios de ejecución de deudas de la ley de enjuiciamiento civil. Es importante el artículo 140 de la ley hipotecaria que dice la responsabilidad del deudor y la acción de la creedor por virtud del préstamo hipotecario pueden quedar limitados al importe de los bienes hipotecados y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor si así se acuerda. En este caso, no cabrá el ejercicio de la acción que prevé el artículo 1911 del Código Civil.

En cuarto lugar, el derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente la que se constituya sobre él de la resolución del mismo derecho, caso análogo éste al del usufructo, basado en que si desaparece el derecho básico, desaparecen todos los que en él se han apoyado. El artículo 149 permite la enajenación y cesión del derecho de hipoteca, lo cual no anulará la que sobre él se haya construido. En quinto lugar, el artículo 107 cita los derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real.

Son estos derechos de carácter muy peculiar y se regulan en el artículo 16 del reglamento hipotecario. Sexto, las concesiones administrativas de minas, ferrocarriles, canales, puentes y otras obras destinadas al servicio público, y los edificios o terrenos que no estando directa o exclusivamente destinados al referido servicio, pertenezcan al dominio particular si bien se hayan agregados a aquellas obras, quedando pendiente la hipoteca en el primer caso de la resolución del derecho del concesionario. Séptimo, los bienes vendidos con pacto de retro o a carta de gracia, si el comprador o su causa viene, 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 se retrajeran los bienes antes de cancelarse la hipoteca, no devuelva el precio sin reconocimiento del acreedor a no mediar para ello precepto judicial.

Es decir, que se asegura un crédito con lo que pueda recibirse en caso de retroventa. Si yo vendo con pacto de retro una finca por un millón de pesetas, Juan, que me la compra, puede establecer sobre la finca una hipoteca por valor del dinero que yo he acordado con Juan devolverle si me retrotrae la finca, que puede ser inferior a un millón de pesetas. Pero yo, que

estaré enterado de la hipoteca, no le daré a Juan el importe de resolución de la venta sin que se entere el que tiene derecho de hipoteca sobre la finca.

Puede ser también que el juez me aligere del requisito de que el acreedor hipotecario esté enterado de la resolución. Dejando aparte el punto octavo, el punto noveno se refiere a los bienes litigiosos. Es decir, estos pueden ser hipotecables si la demanda a origen del pleito se ha anotado preventivamente en el registro, o si se hace constar en la inscripción que el acreedor hipotecario tenía conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los dos casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.

En décimo lugar, quedan sujetos los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas, quedando extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante. En último lugar, el párrafo undécimo se refiere a los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Estos son inscritos conforme a lo que determina el artículo octavo.

Este artículo se refiere a la inmatriculación de las fincas, que en lo referente a los pisos en copropiedad requieren unas condiciones especiales de inscripción. Así pues, el estudiado artículo 107 especifica los derechos reales hipotecables y las condiciones en que se admite que sean hipotecables. Por exclusión, el artículo 108 no admite la hipoteca sobre las servidumbres, salvo la de aguas, ni sobre los usufructos legales, ni siquiera sobre el uso o la habitación.

Como vemos, la ley hipotecaria realiza una exposición exhaustiva y clara, por lo que los problemas que nos presente la práctica de nuestra profesión encontrarán en esta materia claro eco en los artículos estudiados. Todo quedará relegado a una correcta interpretación del texto que nuestro sentido crítico y jurídico debe resolver. Eso es todo.

Muchas gracias. Acaban de escuchar Derecho Civil III. Escuchan la voz de la Universidad Nacional de Educación a Distancia por el III Programa de Radio Nacional de España en la península de Baleares y por el Programa de Radio Nacional, en frecuencia modulada, en Canarias.

La UNED les acompaña diariamente, estos domingos y festivos, de 8 a 10 y media de la noche. Escuchen seguidamente Derecho del Trabajo. Don Fernando Suárez desarrolla la tercera parte del tema, el derecho del trabajo en la Constitución Española.