

DERECHOS REALES DE GARANTÍA. HIPOTECA. Ficha-guía. Abril 2010

Los epígrafes de este tema son:

1. Los derechos reales de garantía. Concepto. Clases, caracteres y reglas comunes.
2. Breve referencia a la prenda y a las garantías mobiliarias sin desplazamiento.
3. El derecho real de hipoteca: concepto y caracteres. Constitución y clases.
4. Los sujetos de la relación jurídica hipotecaria.
5. Bienes objeto de hipoteca. Extensión objetiva de la hipoteca.
6. Alcance de la hipoteca respecto de la relación obligatoria.
7. Contenido de la hipoteca: varios aspectos.
8. La ejecución hipotecaria. Extinción de la hipoteca.

Utilizamos, para el estudio básico que vemos a hacer.

- El manual *Nociones...* de Lacruz (2ª, 2000), páginas 188 y ss.)
- El reciente manual de Tirant Lo Blanch (Derecho civil III, 2010): la parte de derechos reales de garantía en general la hace Verda y Beamonte, pp. 279 y ss.; la parte de hipoteca, Adela Serra, p. 297 y ss.).
- El manual de O'Callaghan (III, 2007), pp. 311 y ss.
- Tener en cuenta, básicamente, arts. 1867 y ss. CC. También, determinados artículos de la Ley Hipotecaria, y alguno de la Ley de Enjuiciamiento Civil (p.ej., art. 670, respeto a reglas de la ejecución del inmueble hipotecado).
- He dejado a vuestra disposición el tratamiento actualizado y completo de los derechos reales de garantía en LASARTE (*Principios...*, V, 6ª), que recomiendo como doctrina complementaria para comprender más y profundizar.

El estudio de los epígrafes lo “ordenamos” de la siguiente forma:

1. Los derechos reales de garantía. Concepto. Clases, caracteres y reglas comunes.

Partimos de la exposición sintética de LACRUZ, pp. 188-190. Y tenemos el tema desarrollado en O'CALLAGHAN, p. 311-313; y VERDA Y BEAMONTE, p. 279-284.

2. Breve referencia a la prenda y a las garantías mobiliarias sin desplazamiento.

La breve referencia a la prenda la tenemos en LACRUZ, p. 190. Y respecto a las garantías mobiliarias sin desplazamiento, utilizamos también LACRUZ pp. 195-198.

3. El derecho real de hipoteca: concepto y caracteres. Constitución y clases.

El concepto y caracteres, está desarrollado por O'CALLAGHAN, en pp. 327-331. El punto específico de ser la hipoteca un derecho “de constitución registral”, y la relación del “negocio jurídico” de hipoteca y la hipoteca misma con el Registro de la Propiedad (art. 145 LH), está tocado por este autor en pp. 330-331 y, en el manual de Tirant, este

punto se toca por A. SERRA, en el epígrafe “Constitución de la Hipoteca...”, de pp. 305-306. En este último manual, A. SERRA estudia el concepto y caracteres de la hipoteca, en pp. 297-299. Y, las clases, estudiarlas por A. SERRA, pp. 300-302.



4. Los sujetos de la relación jurídica hipotecaria.

Esta pregunta corresponde exactamente con el epígrafe II de A. SERRA (completo), p. 302-305, y se estudia por ahí.

5. Bienes objeto de hipoteca. Extensión objetiva de la hipoteca.

Los bienes susceptibles de ser hipotecados, se estudian por A. SERRA, pp. 306-308. Conviene mirar los arts. 106 y ss. (en general, 104 y ss.) de la Ley Hipotecaria. En O'CALLAGHAN, el tema está en pp. 334 y ss.

La extensión objetiva de la hipoteca se estudia por A. SERRA, pp. 308-310, y mirando los arts. 109 y ss. de la Ley Hipotecaria.

6. Alcance de la hipoteca respecto de la relación obligatoria.

Esta pregunta supone estudiar el epígrafe V de A. SERRA (pp. 310-313), que comprende: *Las obligaciones garantizables con hipoteca* (con la referencia al principio de especialidad/determinación, y la novedad de las “modernas” hipotecas de máximo, flexibles, del actual art. 153 bis LH (que A. SERRA llama “hipotecas globales”). Y después, *La extensión de la hipoteca a la obligación de intereses*, con la limitación del art. 114 LH; también hasta qué punto garantiza la hipoteca las costas y gastos (p. 313 de A. SERRA).

7. Contenido de la hipoteca: varios aspectos.

Esta pregunta comprende lo que A. SERRA estudia en el epígrafe X (“Contenido de la hipoteca”), en pp. 315-318: los aspectos son: la acción de devastación; la posibilidad de vencimiento anticipado del crédito cuando el deudor “deteriore” la garantía; las especialidades de la cesión del crédito hipotecario (149-151 LH); y una referencia a la regulación específica de la llamada “subrogación en préstamos hipotecarios”.

8. La ejecución hipotecaria. Extinción de la hipoteca.

Este es el epígrafe XII de A. SERRA, pp. 319 a 322, completo. También incluye esta pregunta una referencia a la “extinción y cancelación de la hipoteca” (pp. 322-323).

Tener en cuenta, en la ejecución hipotecaria “judicial”, que la LEC 2000 ha establecido algunas cautelas, reglas para evitar que el inmueble ejecutado se pueda adjudicar, en la subasta pública, por una cantidad “ridícula”: ver arts. 670 y 671 LEC.