**TEMA 51 HIPOTECARIO**

**HIPOTECA DE CONCESIONES ADMINISTRATIVAS**

**104 LH** ***La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida***

**107.6 LH** ***Podrán también hipotecarse... Las concesiones administrativas de*** *minas, ferrocarriles, canales, puentes y otras* ***obras destinadas al servicio público, y los edificios/terrenos*** *que, no estando directa y exclusivamente destinados al referido servicio, pertenezcan al dominio particular, si bien se hallen* ***agregados*** *a aquellas obras,* ***quedando pendiente la hipoteca****, en el primer caso,* ***de la resolución del derecho del concesionario****.*

Esta enumeración es ***ad exemplum*** (es hipotecable cualquier concesión. Por el contrario, no son hipotecables las meras licencias/autorizaciones administrativas.

Según **LA RICA** el verdadero objeto de esta hipoteca es la concesión (no la obra pública), derecho real administrativo y bien inmueble (334.10 Cc). Ex **31 RH**, en el entorno de una concesión administrativa debe distinguirse entre (RDGRN 28 de octubre 1988):

**Concesión y bienes afectos a la misma,** partes integrante de la concesión no susceptibles de hipoteca independiente de la concesión en sí.

**31 RH** En las inscripciones de las fincas/derechos inscritos afectos a la concesión se hará constar su afectación a favor del concesionario (y en la inscripción de la concesión su incorporación por nota marginal).

Sobre dichas fincas/derechos no se podrán inscribir otras cargas o gravámenes que los que recaigan sobre la concesión previa autorización por la Administración concedente.

**Bienes agregados** (accesorios, no afectos), edificios, terrenos y otros inmuebles integrados en el patrimonio particular del concesionario, adscritos circunstancialmente al servicio de la concesión: son hipotecables con arreglo a las normas generales (con independencia de la concesión).

Su CONSTITUCIÓN queda sujeta a su concreta legislación aplicable y título concesional, requiriendo habitualmente

previa autorización administrativa.

EP (a diferencia de la concesión, cuya inscripción se practicará en virtud de EP o mediante el titulo mismo de la concesión, 60 RH)

No se admite hipoteca de concesiones de obras públicas en garantía de deudas que no guarden relación con la concesión correspondiente.

EXTINCIÓN cuando se resuelva el derecho del concesionario por cualquier causa

31 RH y **175.3 RH** Si las fincas deben revertir a la Administración concedente, se inscribirán a favor de ésta, cancelándose los asientos contradictorios, acreditando el pago/consignación de la indemnización a favor del titular de la concesión y titulares de derechos reales sobre las mismas.

**HIPOTECA DE BIENES VENDIDOS CON PACTO DE RETRO**

**107.7 LH** ***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*

“**pacto de retro”** Produce una concurrencia de dos titularidades sobre la cosa:

El dominio resoluble que adquiere el comprador

Y la facultad de retroventa que conserva el vendedor

Tanto uno como otro son derechos de contenido patrimonial, enajenables e hipotecables: el 107 LH dedica su número 7º al primero y el 8º al segundo.

“**la cantidad...**” El objeto no es el precio del retracto, sino el dominio resoluble, que puede consistir:

En el precio del retracto, si el vendedor lo ejercita en plazo.

La hipoteca se extingue automáticamente al ejercitar el vendedor el retracto ex **1520 Cc** (***el vendedor que recobre la cosa vendida, la recibirá libre de toda carga o hipoteca impuesta por el comprador***). Pero por subrogación real el precio del retracto quedará afecto al pago del crédito.

En el valor total de la finca, si el vendedor no lo ejercita en plazo.

CANCELACIÓN. Por analogía con el 175.6 RH), presentando el documento que acredite

el ejercicio del retracto en plazo

la consignación en un establecimiento bancario o Caja oficial del importe del retracto

**DEL DERECHO DE RETRACTO CONVENCIONAL**

**107.8 LH** E***l 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 pare ello fuere necesaria.***

***Si el vendedor ejercita el derecho de retracto no sólo subsistirá la hipoteca, sino que ésta recaerá directamente sobre los bienes retraídos.***

Como el derecho de retracto es temporal, si caduca (cuatro años, salvo pacto, 1510 Cc) la hipoteca se extingue.

Como el retrayente no puede renunciar a su derecho en perjuicio de sus acreedores (**6.2, 1111 Cc**), doctrinalmente se estima que los acreedores pueden ejercer el derecho en nombre de su deudor en el tiempo en que estos tengan derecho a hacerlo, avanzando la cantidad que sea precisa, y seguidamente instar su ejecución sobre la finca adquirida (así, 569.35 CCCat)

**DE BIENES LITIGIOSOS**

**107.9 LH** ***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***

“**litigiosos...**” No obstante permanece la presunción de legitimidad del **art 38.1 LH**

Ahora bien, no anotándose/conociendo el litigio, el acreedor queda protegido ex 34 LH (subsistiendo la hipoteca cualquiera que sea el resultado del pleito)

CANCELACIÓN (**175.5 RH**). En caso de que el deudor haya sido vencido en el juicio, con sólo la presentación de la ejecutoria recaída

**DE BIENES SUJETOS A CONDICIONES SUSPENSIVAS O RESOLUTORIAS EXPRESAS**

Si la condición es suspensiva, la eficacia de la hipoteca queda supeditada (a un hecho futuro e incierto):

PUIG BRUTAU duda de su admisibilidad (pendente conditiones el hipotecante todavía no será propietario y faltará el requisito esencial de que la cosa hipotecada le pertenezca, 138 LH).

La doctrina mayoritaria y DGRN la admiten como también la hipoteca por el fideicomisario de bienes gravados con un fideicomiso condicional (expresamente admitido por la legislación catalana).

**107.10 LH** ***Los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas, quedando extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante.***

Se aplica según **ROCA** a casos análogos, siempre que consten en el Registro:

pacto de lexcomisoria, arts 1504 Cc (y 11 LH)

reversión de donaciones, 641 Cc

revocación de donaciones por incumplimiento de cargas, 647 Cc

sustituciones fideicomisarias condicionales, etc

CANCELACIÓN Cumplida la condición, la hipoteca queda extinguida. Pero si la condición no constaba en el RP, la resolución no perjudicará a terceros (**art. 37.1 LH *Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta Ley***)

**175.6 RH** *Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias/resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión/nulidad, presentando el documento que acredite haberse*

*rescindido/anulado la venta*

***CONSIGNADO*** *en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto.*

REMISION Tema 11 ( IMPORTANTISIMO DESTACAR que para cancelar los dºs de los que traigan causa del comprador es necesario contar con el “consentimiento de éstos” ó en su defecto sentencia firme dictada en procedimiento seguido contra ellos, RDGRN 14 marzo 1998).

**DE PISOS INSCRITOS COMO FINCA INDEPENDIENTE**

**107.11 LH** ***Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal inscritos conforme a lo que determina el*** [***artículo 8***](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/lh.t2.html#a8)***.***

“**8...**” Su hipoteca independiente requiere de inscripción independiente.

**8.5 LH** ***Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:... Quinto.–Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen***

TRES supuestos:

Piso con construcción concluida: ha de constar como finca independiente del edificio (a su vez inscrito en otro folio general). Esta hipoteca no ofrece dificultad.

Piso inscrito solamente en el folio registral del edificio en conjunto (clara excepción al principio de especialidad) por encontrarse su construcción comenzada pero no concluida.

CHICO Y ORTIZ consideran que, cuando se enajena/grava, el principio de especialidad hace necesaria su inscripción independiente. Pero la DGRN estima que la apertura de un nuevo folio es potestativa del Registrador (para mayor claridad de los libros)

Piso meramente proyectado (sólo consta en la inscripción del solar o del edificio en conjunto). No cabe su hipoteca independiente.

**HIPOTECA UNITARIA DE CASA DIVIDIDA POR PISOS**

**218 RH** Cuando los diferentes pisos/locales de un edificio pertenezcan a diversos propietarios, conforme a 396 Cc podrán acordar la constitución de **UNA SOLA HIPOTECA** SOBRE LA TOTALIDAD DE LA FINCA, **sin previa distribución** entre sus elementos.

Esta hipoteca se inscribirá:

Si los pisos estuvieren inscritos bajo el mismo número que el edificio a que pertenezcan, en el folio de éste.

Si el edificio estuviese inscrito en su conjunto y además e independientemente sus elementos, se hará una **inscripción extensa** de la hipoteca en el folio del edificio en el Registro e **inscripciones concisas** en el de cada elemento.

Esta hipoteca precisa, según la mayoría de la doctrina, ACUERDO UNÁNIME de los propietarios, que deben comparecer personalmente, sin que pueda acordarse en la Junta (consentimiento *uti singuli*).

No impide la hipoteca sobre el edificio que estén hipotecados algunos de sus pisos/locales.

En tal caso, la ejecución de la hipoteca sobre el piso comporta la cancelación en cuanto al mismo de la hipoteca unitaria sobre el edificio (RDGRN 15 junio 1993).

**HIPOTECA DEL DERECHO DEL REMATANTE EN LAS ENAJENACIONES FORZOSAS**

**107.12 LH** ***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***

“**derecho de rematante**...”

De duración brevísima (el art. 670.1 LEC da al rematante un plazo de 40 días para consignar la diferencia entre el depósito y el precio total del remate)

Particularidades:

Violación del tracto (la finca no const inscrita a favor del rematante cuando se inscribe la hipoteca sobre el remate)

El título para la inscripción de la hipoteca es la EP de préstamo hipotecario, acompañada de testimonio del **decreto de aprobación del remate** (expedido por el Secretario judicial *antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide*)

Si el rematante consigna la diferencia en plazo, se expide a su favor **decreto de adjudicación** del bien rematado.

En otro caso la hipoteca se cancelará:

A instancia del nuevo adjudicatario (presentando testimonio del auto de adjudicación a su favor)

Caso de quiebra de la subasta sin adjudicación al acreedor, con testimonio de resolución del Secretario judicial, a instancia del ejecutado, decretando el alzamiento del embargo (671 LEC)

**HIPOTECA DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO**

Presupone (REMISIÓN):

su carácter (o al menos trascendencia) real

su inscribibilidad (2.5 LH)

su posibilidad de enajenación

ADMISIBILIDAD

La mayoría la admite (en contra, ROCA).

Para **VALLET** sólo serán hipotecables *sin consentimiento del arrendador* los arrendamientos del CC y los de uso distinto al de vivienda de la LAU (en los demás de la LAU, y en todos los de la LAR, es preciso consentimiento del arrendador).

Relacionadas con la hipoteca de arrendamiento aparecen las hipotecas de:

establecimiento mercantil, REMISIÓN

leasing

**HIPOTECABILIDAD DEL LEASING**

Confirmada por la RDGRN 26 octubre 1998: el derecho del arrendatario financiero es real (doctrina del *numerus apertus*) y por tanto hipotecable.

GÓMEZ GÁLLIGO entiende que lo que no cabe es la hipoteca recayente sólo sobre la opción de compra derivada de un leasing (supondría fraccionar un derecho unitario inscrito como tal)

Así, la entidad de leasingpuede admitir, en garantía del cumplimiento de la obligación del arrendatario financiero, la hipoteca del leasing constituido sobre otros bienes. Caso de incumplimiento del arrendatario financiero, la entidad de leasing podrá:

Resolver el contrato (recuperando el bien objeto del mismo)

Ejecutar la hipoteca del derecho de leasingsobre otro bien (haciendo efectivo el eventual saldo que resulte del contrato).