**Tema 54 HIPOTECARIO**

**EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA RESPECTO DEL CRÉDITO GARANTIZADO**

**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***

La relación jurídica hipotecaria es de carácter complejo, al comprender dos relaciones dependientes: de **crédito** (elemento principal) y de **garantía** (accesoria).

OBJETO: bienes hipotecados y obligaciones garantizadas, ambas realidades *dinámicas* sujetas a variaciones (durante su fase de latencia y hasta su ejecución) sin perjuicio de su necesaria determinación en su momento constitutivo ex principio de especialidad (RDGRN 16 febrero 2016)

**12 LH** ***En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración.***

***Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.***

“**se expresará...”** Dentro de los principios del Derecho Hipotecario español se encuentra el principio de especialidad, que al aplicarse a la hipoteca recibe el nombre de principio de determinación (principio que exige una perfecta determinación tanto de los elementos subjetivos como de los objetivos -bien hipotecado y obligación garantizada- de la hipoteca)

“**principal...”**

Es la cantidad prestada en el préstamo, precio aplazado en la compraventa, saldo final de la cuenta corriente, etc.

RDGRN 2 enero 1996 admite que la hipoteca garantice sólo parte de un préstamo sin necesidad de especificar qué cuota del mismo es la garantizada.

El principal puede ser determinado o indeterminado:

**Hipoteca ordinaria o de tráfico =>** La cuantía de la obligación garantizada está determinada y así constará en la inscripción.

**Hipoteca de seguridad =>** La obligación garantizada es de *cuantía indeterminada*, por lo que la inscripción de hipoteca determinará solo el *límite máximo de responsabilidad hipotecaria por razón de principal*.

Ejemplos de hipoteca de seguridad:

en garantía de obligación futura o sujeta a condición suspensiva

de máximo (vg la hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito)

las hipotecas flotantes del art 153 bis LH

“**de la deuda**...” Deuda pecuniaria (lo más normal) o de no serlo deberá señalarse su equivalente en dinero.

**219-1** RH El importe de la obligación asegurada con la hipoteca debe ser fijado:

en moneda nacional

o en moneda extranjera siempre que se señale la equivalencia de las monedas extranjeras al signo monetario de curso legal en España.

“**intereses**...” Obligación accesoria **que, en** virtud del **principio de especialidad:**

deben figurar separadamente del principal

no admite la inscripción del *pacto de anatocismo* (DGRN, *supondría una vulneración del 114 LH*), por el que se pacta capitalizar los intereses líquidos y no satisfechos, que, como aumento de capital devengarán nuevos réditos (317 Cco)

**GARANTÍA DE LOS INTERESES REMUNERATORIOS:**

Son aquellas cantidades de dinero que deben ser pagadas por el disfrute de un capital también dinerario (Diez Picazo).

ROCA SASTRE señala tres posibles sistemas de cobertura:

Cobertura indefinida. La hipoteca garantiza ilimitadamente todos los intereses remuneratorios no prescritos que devengue el crédito garantizado.

Ampliación de hipoteca. La hipoteca garantiza únicamente el capital del crédito (no los intereses). No obstante, como al vencimiento de éstos surge un nuevo crédito, se atribuye al acreedor la facultad de exigir que se constituya una nueva hipoteca de ampliación por todos los intereses impagados y así sucesivamente.

Inconveniente: la nueva hipoteca tiene el rango correspondiente a su propia fecha, quedando perjudicada por todos los derechos intermedios.

Cobertura limitada. La hipoteca sólo asegura, además del capital, una determinada suma de intereses que puede consistir en un determinado número de anualidades o una cantidad alzada.

**SISTEMAS Y CRITERIO SEGUIDO POR LA LEY SEGÚN QUE LA FINCA HIPOTECADA PERTENEZCA AL DEUDOR O A UN TERCERO**

Es de tipo mixto. El sistema pivota sobre 114 y 115 LH

**114 LH *Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.***

“**tercero**...” ¿Quiénes son esos terceros?

Posición tradicional:

El tercer poseedor (aun a título gratuito y conocedor de los intereses), haya inscrito o no su adquisición.

Parece que también los acreedores posteriores (titular de cualquier derecho real ó embargante), al menos cuando inscriben/anotan su derecho *(132 LH exige consignar el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores)*

Otros: tercero del 34 LH (en contra, TS)

***En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años.***

Esta limitación del párrafo 2° no es aplicable al supuesto de hipoteca inversa regulada en la Ley 7 Diciembre 2007

**PACTO**

Cabe ampliar/reducir el tiempo legalmente cubierto, incluso sustituirlo por una cantidad alzada (220 RH), siempre sin exceder 5 anualidades.

Doctrina DGRN:

El pacto ha de ser claro, sin ambigüedades como “máximo legal” (induciría a dudar si el límite son 5 ó 2 anualidades+vencida)

No cabe englobar intereses remuneratorios y moratorios en una misma cantidad (teniendo distinta naturaleza, iría en contra del principio de especialidad)

**EN DEFECTO DE PACTO**

Si no existen terceros: cobertura indefinida. Así lo confirma

**146 LH** ***El acreedor hipotecario podrá repetir contra los bienes hipotecados por el pago de los intereses vencidos, cualquiera que sea la época en que deba verificarse el reintegro del capital****; mas* ***si hubiere un tercero*** *interesado en dichos bienes, a quien pueda perjudicar la repetición, no podrá exceder la cantidad que por ella se reclame de la garantizada con arreglo al* [*artículo* ***114***](#a114)***.***

Si existen terceros: cobertura limitada. Así

**147 LH** ***La parte de intereses que el acreedor no pueda exigir por la acción real hipotecaria podrá reclamarla del obligado por la personal****, siendo considerado respecto a ella, en caso de concurso,* ***como acreedor escriturario*** *y* ***salvo*** *lo dispuesto en el*[*artículo* ***140***](#a140)***.***

**POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN**

115 LH ***Para asegurar los intereses vencidos y no satisfechos que no estuvieren garantizados*** *conforme al artículo anterior el acreedor podrá exigir* ***DEL DEUDOR*** *ampliación de la hipoteca* ***sobre los mismos bienes hipotecados.***

***Esta ampliación no perjudicará en ningún caso los derechos reales inscritos con anterioridad a ella.***

*Si la finca hipotecada no perteneciera al deudor no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la referida ampliación, pero podrá ejercitar igual derecho* ***respecto a cualesquiera otros bienes inmuebles del deudor que puedan ser hipotecados.***

Ampliación de hipoteca en principio en EP; a falta de acuerdo, será necesaria sentencia judicial firme.

**EL INTERÉS VARIABLE**

El interés remuneratorio puede ser fijo, variable o mixto.

El **fijo** a veces es a veces bonificado (vg si domicilia la nómina o contrata un seguro con el banco se pacta reducción del tipo fijo acordado)

El **variable** es el resultado de *sumar a un índice* (normalmente) *oficial un diferencial expresado en puntos/fracciones de punto* (por ejemplo EURIBOR+2).

El **mixto** es una combinación de los dos tipos anteriores (generalmente empieza con un período inicial de interés fijo y continúa con un tipo variable para el resto del plazo del préstamo)

Orden Mº Economía 28 Oct 2011

Contiene en su Capítulo II (art. 19 y ss) unas “Normas relativas a los créditos y préstamos hipotecarios”

(**19**)AMBITO DE APLICACIÓN. Crédito y préstamo hipotecario, en adelante préstamos, celebrados con un cliente **PF** cuya **hipoteca recaiga sobre una vivienda o** cuya **finalidad** sea **adquirir/conservar** derechos de propiedad sobre **terrenos/edificios** construidos o por construir

(**26**) **TIPOS DE INTERÉS VARIABLE.** En el caso de préstamos concedidos a tipo de interés variable,

* las entidades de crédito **únicamente** podrán utilizar índices o tipos de referencia objetivos (aquellos que cumplan las siguientes condiciones):
* Que se hayan **calculado a coste de mercado** y no sean susceptibles de influencia por la propia entidad en virtud de acuerdos o prácticas conscientemente paralelas con otras entidades.
* Y que los datos que sirvan de base al índice o tipo sean **agregados** **de acuerdo con un** **procedimiento matemático objetivo**.
* se adjuntará a la FIPER (Ficha de Información Personalizada), en documento separado, una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el cliente en **diferentes escenarios de evolución** de los tipos de interés. A estos efectos, se presentarán **al menos tres** cuotas de amortización, calculadas mediante el empleo de los niveles máximos, medios y mínimos que los tipos de referencia hayan presentado durante los últimos quince años( o el plazo máximo disponible si es menor).

(**27**) Recoge los tipos de interés oficiales (que se publicarán mensualmente en el BOE y en la web del Banco de España).

Señalar que la DA 15ª de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores, dispuso la desaparición completa del índice de referencia de préstamos hipotecarios IRPH-bancos y del índice CECA (que es un índice hipotecario creado por la Confederación Española de Cajas de Ahorro). Fueron sustituidos por el “tipo de los préstamos hipotecarios a más de tres años concedidos **por el conjunto de las entidades de crédito**”

(**30**) ACTO DE OTORGAMIENTO. Los notarios

**informarán** al cliente del valor y alcance de las obligaciones que asume

**comprobarán** determinados extremos

**y advertirán** al cliente expresamente (entre otros casos) cuando se hubieran establecido límites a la variación del tipo de interés, como cláusulas suelo o techo.

SOBRE LA CLAUSULA SUELO

**EXPRESIÓN MANUSCRITA** El artículo [6](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Fiscal/505327-l-1-2013-de-14-may-medidas-para-reforzar-la-proteccion-a-los-deudores-hipotecarios.html#a6) Ley [1/2013](http://notin.es/documentos/Ley%202013%20deudores%20hipotecarios.rtf), 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios exige en determinados préstamos hipotecarios (normalmente préstamos hipotecarios con cláusula suelo) que la EP incluya, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita (según modelodel Banco de España) en la que el prestatario manifiesta que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato.

En si las clausulas suelo NO son nulas (ni abusivas). Eso sí, deben superar el doble filtro de transparencia (segundo filtro -cognoscibilidad o **comprensibilidad real**, STS 9 mayo 2013).

**Ω RDGRN 9 de marzo 2016** señala que el registrador ha de calificar el cumplimiento por parte de las entidades financieras de las OBLIGACIONES PRECONTRACTUALES Y DE TRANSPARENCIA DE LOS PRÉSTAMOS hipotecarios y el cumplimiento de los deberes de información por parte del Notario.

**Ω STJUE 9 marzo 2017, caso PIRINGER**, que reconoce la singularidad del Notariado latino, tendente a garantizar la legalidad y seguridad jurídica.

**GARANTÍA DE LOS INTERESES MORATORIOS**

Los intereses moratorios o de demora a diferencia de los intereses remuneratorios no son precio del préstamo sino indemnización por retraso en el pago.

**1108 Cc*****Si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños Y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal***

Doctrina DGRN

La hipoteca, con relación a los intereses de demora, siempre tiene carácter de hipoteca de máximo

Admite hipoteca ÚNICA en garantía capital, intereses remuneratorios y de demora mediante pacto expreso y de forma diferenciada a los ordinarios (*por exigencia del principio de especialidad*)

**Unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora** (tienen naturaleza y régimen distintos, siendo además incompatibles entre sí)

Pueden reclamarse intereses remuneratorios de los últimos 5 años e intereses moratorios del mismo período (RDGRN 14 de marzo 2000*, en la ejecución se determinará durante cuánto tiempo se devengaron intereses ordinarios y durante cuanto intereses, de demora*, **sin que en ningún caso la cobertura de unos pueda aplicarse a los otros**).

**114.3 LH *Los intereses de demora de préstamos/créditos para la adquisición de vivienda habitual****, garantizados* ***con hipoteca****s constituidas* ***sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago.*** *Dichos intereses de demora* ***no podrán ser capitalizados*** *en ningún caso,* ***salvo*** *en el supuesto previsto en el artículo* ***579.2.a) LEC***

Párrafo tercero introducido por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios

Según RDGRN 26 de noviembre de 2013, este límite NO es de interpretación extensiva (no puede extenderse a cualquier hipoteca sobre una vivienda habitual)

ADEMÁS de 114.3 LH, la STS 3 de junio de 2016 (referida a **préstamos hipotecarios con consumidores**) declara nulo por abusivo el interés de demora superior en dos puntos al interés ordinario (remuneratorio).

**GARANTÍA DE LAS COSTAS**

Para que las costas puedan ser comprendidas dentro de la responsabilidad hipotecaria, es preciso que expresamente se haya pactado en la escritura de hipoteca fijándose una cantidad máxima por las costas, y sin que puedan englobarse conjuntamente las responsabilidades por intereses y costas.

La RDGRN 23 de octubre 1987 **rechaza** la posibilidad de garantía genérica de **“costas y gastos**” (porque podría comprender obligaciones ajenas a la obligación garantizada y por razón del principio de especialidad), exigiendo identificación separada (idem a intereses ordinarios/moratorios).