**Tema 55 HIPOTECARIO**

**DETERMINACIÓN DE LA HIPOTECA**

**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).

La hipoteca requiere determinación de SUJETOS y OBJETO (bienes/obligaciones) en su momento constitutivo ex PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD (RDGRN 16 febrero 2016).

**12.1 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*.

Se trata de un principio fundamental de nuestro sistema registral (en relación a la hipoteca denominado principio de determinación):El pº de especialidad está formulado de manera general en el

Establecido en la LH de 1861 (junto al principio de publicidad) a fin de eliminar las antiguas hipotecas generales (que recaían sobre el patrimonio indeterminado del deudor)

Que conecta con nuestra sistema de folio real, contenido del asiento de inscripción (9 LH y 51 RH) y carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca (145 LH, REMISION)

La determinación de la finca no admite excepción alguna (sólo individualización de su objeto ex 109-112113 LH) . Sí, en cambio excepciones (y modulaciones) respecto a la

*obligación* garantizada (vg hipotecas de seguridad: en garantía de obligación futura o sujeta a condición suspensiva / de máximo (vg la hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito o flotante del 153 bis LH, etc)

y a los *sujetos* (vg hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso/al portador o cambiarias)

**CASO DE HIPOTECA DE VARIAS FINCAS O DERECHOS; DISTRIBUCION DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA:**

Regla de partida: INDIVISIBILIDAD de la hipoteca

**1860 Cc** ***La prenda y la hipoteca son INDIVISIBLES, aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor...***

***Se exceptúa de estas disposiciones el caso en que, SIENDO VARIAS LAS COSAS DADAS EN HIPOTECA O EN PRENDA, CADA UNA DE ELLAS GARANTICE SOLAMENTE UNA PORCIÓN DETERMINADA DEL CRÉDITO.***

***El deudor, en este caso, tendrá derecho a que se extinga la prenda o la hipoteca a medida que satisfaga la parte de deuda de que cada cosa responda especialmente.***

Pero si la hipoteca recae sobre varias fincas, el pº de especialidad impone la DISTRIBUCIÓN de la responsabilidad hipotecaria (no se admiten las hipotecas solidarias en que todas las fincas respondan del todo)

**119 LH** ***CUANDO SE HIPOTEQUEN VARIAS FINCAS A LA VEZ POR UN SOLO CRÉDITO, SE DETERMINARÁ LA CANTIDAD O PARTE DE GRAVAMEN DE QUE CADA UNA DEBA RESPONDER.***

“**a la vez**”... A pesar de esta dicción literal, también debe distribuirse cuando se hipotequen sucesivamente (RDGRN 3 Mayo 2000)

**216 RH**

La misma norma se aplica a la condición resolutoria explícita (**11 LH**). NO a las anotaciones preventivas.

Se admite distribución por convenio entre las partes en documento privado (solicitud firmada/ratificada ante el Registrador o con firmas legitimadas notarialmente): EXCEPCIÓN A 3 LH.

**EXCEPCIONES** Aparte supuesto discutible del art 123 LH

**Hipoteca sobre pluralidad de derechos o participaciones indivisas de una finca**

**217 RH** ***Si se tratare de hipotecar varios derechos integrantes del dominio*** (vg usufructo y nuda propiedad) ***o participaciones proindiviso de una finca/derecho****, podrán acordar los propietarios/titulares respectivosla constitución de* ***una sola hipoteca*** *sobre la totalidad de los derechos* ***SIN PREVIA DISTRIBUCIÓN*.**

Ésta excepción es dudosa pues aquí no hay “pluralidad de fincas” sino una sola

E**dificio en régimen de propiedad horizontal**

**218.1 RH** *Cuando los diferentes pisos/locales de un edificio pertenezcan a diversos propietarios conforme a 396 Cc podrán la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de la finca, sin previa distribución entre los pisos/locales*.

Titularidades vinculadas **ob rem** (según doctrina)

**EFECTOS DE LA DISTRIBUCION**

Decía ROCA SASTRE que el efecto inmediato de la distribución es el de constituirse **tantas hipotecas como fincas**. Esto es cierto, pero **solo en relación con terceros**.

Entre partes no es así: el acreedor puede perseguir ejecutivamente todas y cada una de las fincas indistintamente por la cantidad global del crédito.

**120 LH** *Fijada en la inscripción la parte de crédito de que deba responder cada uno de los bienes hipotecados,* ***no se podrá repetir contra ellos CON PERJUICIO DE TERCERO, sino por la cantidad a que respectivamente estén afectos y la que a la misma corresponda por razón de intereses****, con arreglo a lo prescrito en los anteriores artículos.*

**221 RH** *Distribuido el crédito hipotecario entre varias fincas, si alguna de ellas pasare a* ***tercer poseedor****, éste* ***podrá*** *pagar al acreedor el importe de la responsabilidad especial de la misma y, en su caso, el de los intereses correspondientes y* ***exigir la cancelación de la hipoteca en cuanto a la finca****/fincas liberadas.*

**121 LH** *Lo dispuesto en el artículo anterior se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito,* ***pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder****; pero sin prelación, en cuanto a dicha diferencia, sobre los que, después de inscrita la hipoteca, hayan adquirido algún derecho real en las mismas fincas.*

**122 LH** ***La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados****, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos.*

**AGRUPACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS HIPOTECADAS**

Caso de **AGRUPACION** de varias fincas, estando alguna hipotecada y otras no, la hipoteca continúa gravando SOLO la finca originaria hipotecada, sin extenderse a las demás fincas o porciones agregadas (si llegara a enajenarse forzosamente la finca hipotecada que se agrupó, entonces se producirá una desagrupación de la misma)

**110 LH** *...* ***se entenderán hipotecados juntamente con la finca****, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario:* ***Las mejoras*** *que consistan en ... y cualesquiera otras semejantes* ***que NO consistan en agregación de terrenos****, excepto por accesión natural...*

**123 LH** ***SI UNA FINCA HIPOTECADA SE DIVIDIERE*** *en dos o más,* ***NO SE DISTRIBUIRÁ ENTRE ELLAS EL CRÉDITO HIPOTECARIO, SINO CUANDO VOLUNTARIAMENTE LO ACORDAREN EL ACREEDOR Y EL DEUDOR****. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez.*

Ex 405 Cc y principio de indivisibilidad de la hipoteca (1860 Cc).

EXISTIENDO ACUERDO de distribución (régimen de hipoteca *dividida)*

**124 LH** *Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas, y* ***pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel a quien interese la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma finca****. Si la parte de crédito pagada se pudiere aplicar a la liberación de una o de otra de las fincas gravadas por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una,* ***el deudor elegirá la que haya de quedar libre.***

SI NO EXISTE ACUERDO de distribución**,** régimen de hipoteca solidaria sobrevenida (para el acreedor es como si hubiera una sola finca)

**125 LH** *Cuando sea una la finca hipotecada o* ***cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad*** *de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo 123,* ***no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados****, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho.*

**HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DE PLURALIDAD DE ACREEDORES**

Gran parte de los problemas que plantea la PLURALIDAD DE ACREEDORES deriva del hecho de que *no existe una regulación hipotecaria específica* para éste supuesto

EJEMPLO. Partiendo de que son indisociables la titularidad del crédito y la de la garantía, desde su constitución hasta su extinción: desde su origen, por venta/cesión del crédito (1528 Cc) o subrogación activa legal (vg pago realizado por el fiador -1839 Cc-; 1211 Cc y Ley 30 de marzo 1994), citamos la RDGRN 8 de junio de 2011 (admisión del crédito sindicado y consecuentemente de la hipoteca «en mano común», o **sin asignación de cuotas)**:

. Tradicionalmente se consideraba que la comunidad germánica sólo era admisible en nuestro Derecho respecto de aquellas figuras jurídicas en las que existía una previsión legal específica (como en los casos de la comunidad de gananciales, la comunidad hereditaria o los montes vecinales en mano común). Sin embargo, la citada RDGRN supera dicha concepción hablándose ahora de cotitularidades “sindicadas” (aparte las tradicionales obligaciones parciarias, mancomunadas y solidarias).

. Admitida esa **autorregulación** en el plano obligacional, tampoco existe ningún obstáculo para que la misma se extienda, en la medida exigida por su carácter accesorio, al derecho real de hipoteca.

CASOS. Pluralidad originaria y sobrevenida (el crédito se divide en un momento posterior, voluntaria/involuntariamente -cesión/herencia-)

Créditos parciarios, mancomunados y solidarios... y sindicados

**COTITULARIDAD PARCIARIA** (1138)

Destacar el supuesto de *constitución* simultánea de tantas *hipotecas de igual rango* como acreedores:

Aquí es de aplicación el art. 54.1 RH (**debe fijarse la cuota de cada acreedor** “con datos matemáticos que permitan concocerla indudablemente”)

Cabe el ejercicio individual *pro parte* de la acción hipotecaria (posible cancelación parcial de la hipoteca), con aplicación del art. **227 RH:** SUBSISTIRÁN LAS OTRAS CUOTAS NO EJECUTADAS AL CONSIDERARSE PREFERENTES A LA EJECUTADA.

**COTITULARIDAD MANCOMUNADA** (1139)

Todos los acreedores han de actuar conjuntamente, bastando la no cooperación de uno sólo para paralizar la ejecución del resto.

Para remediar este inconveniente:

ROCA sostiene la aplicabilidad del 227 RH (posibilidad de ejercicio individual parcial por cada acreedor)

PEÑA defiende la posibilidad de actuación de un solo comunero en beneficio de la comunidad (consignando la cantidad obtenida en beneficio de todos).

En contra, la RDGRN 8 junio 2011 exige acción conjunta (por ello *no exige fijar cuotas* a efectos de inscribir)

**COTITULARIDAD SOLIDARIA**

Es escasísima en la práctica pues solo parece adecuarse a situaciones de gran confianza personal (entre padres e hijos, matrimonios o supuestos análogos).

Tampoco en los créditos solidaros *es necesario determinar cuotas* (RDGRN 10 febrero 2003)

**COTITULARIDAD SINDICADA**

Ya estudiada (RDGRN 8 junio 2011). Añadir solo:

Esta figura surge de los inconvenientes prácticos de la cotitularidad parciaria (227 RH provoca varias ejecuciones hipotecarias sucesivas, duplicando gastos y dificultando la enajenación ventajosa de solo una cuota).

Los “**pactos de sindicación**” pueden tener un contenido muy diverso. De menos a más:

Fijación de un *domicilio único* para todos los acreedores y obligatorio para el deudor a efectos de pagos, cobros, notificaciones, etc

Ma*ndato representativo* (irrevocable) a uno/varios acreedores para ejercitar en nombre de todos las acciones de conservación del crédito/garantía

Idem también para el ejercicio conjunto de la acción hipotecaria en determinados supuestos (y para otorgar carta de pago y cancelar la hipoteca)

Pacto de extensión del vencimiento anticipado de alguno de los créditos al resto.