# **Tema 64 HIPOTECARIO**

EXTINCION DE LAS HIPOTECAS VOLUNTARIAS:

La hipoteca se extingue, por su triple condición de derecho

real, se extingue por las causas de todo DR

accesorio (1857 Cc), por extinción de la obligación garantizada

registral (disociación efectos interpartes/frente a terceros):

**76 LH** ***Las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.***

**97 LH** ***Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera.***

**144 LH *Todo hecho o convenio entre las partes, que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago****, la compensación, la espera, el pacto o promesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso,* ***no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos.***

**La extinción de la hipoteca puede ser**

*Total o parcial* (reducción fincas/cuantía garantizada)

**78 LH** ***La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial***

*Absoluta o relativa:* según la hipoteca desaparezca por completo o recaiga sobre algún equivalente/subrogado (vg justiprecio de expropiación)

*Con relación al acreedor:* voluntaria (renuncia del derecho) ó forzosa (exigible por el deudor, vg prescripción)

**SUS CAUSAS**

**79 LH** ***Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas:***

***Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas.***

***Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado.***

***Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho.***

***Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en esta Ley.***

**EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN ASEGURADA** 79**.2** LH

Ex **144 LH y 1156 Cc** se deduce que la extinción puede producirse por pago/cumplimiento del crédito, condonación, confusión, compensación, novación (salvo 1207 Cc -*subsistencia de hipoteca a favor de tercero que no hubiese prestado su consentimiento-*).

PAGO

Hay tres casos sin embargo en que queda subsistente la hipoteca:

**1211** y 4 Ley 2/1994

**118.2 LH** Si no se hubiere pactado la transmisión de la obligación garantizada, pero el comprador hubiere descontado su importe del precio de la venta, o lo hubiese retenido y al vencimiento de la obligación fuere ésta satisfecha por el deudor que vendió la finca, quedará subrogado éste en el lugar del acreedor hasta tanto que por el comprador se le reintegre el total importe retenido o descontado.

**659 LEC** Pago en la ejecución hipotecaria por el tercer poseedor/titular de carga o gravamen posterior del crédito (con sus intereses/costas), quedando subrogados en los derechos del ejecutante (lo que se hace constar por nota marginal en el RP)

Parece que debería basta escritura de carta de pago (accesoriedad): en contra, **179 RH**

*Aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud*

*de* ***EP******en la que preste su consentimiento PARA LA CANCELACIÓN el acreedor*** *(sus causahabientes o representantes legítimos)*

*o en su defecto de ejecutoria*

CRÍTICA: Conforme a otros ordenamientos no parece razonable permitir que surja un tercero protegido por la fe pública registral con perjuicio para el deudor que ha pagado (bastaría 1164 Cc).

**82 LH** La escritura de cancelación de hipoteca ha de ser otorgada por *la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, sus causahabientes o representantes legítimos*

Sobre CONSENTIMIENTO CANCELATORIO “FORMAL”, REMISIÓN.

Se exige EN GENERAL capacidad para disponer de inmuebles, debiendo prestar el consentimiento el titular registral (siendo varios, todos ellos) . REGLA ESPECIAL **178 RH,** requiere a tal fin consentimiento de:

Los representantes legales de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción/anotación (necesitan autorización y observar las formalidades exigidas para la enajenación)

Los titulares de la patria potestad (basta su consentimiento)

Los menores emancipados (exclusivamente ellos)

Los herederos fiduciarios/usufructuarios (no siendo conocidos los fideicomisarios/nudo propietarios respectivos, basta su consentimiento con obligación de inversión en valores del Estado y depósito en un establecimiento bancario o Caja oficial a favor de quienes puedan tener derecho a tal importe)

El cónyuge a cuyo nombre aparezca constituido el crédito ganancial (*él solo*, a diferencia del art 58 LH para constancia del pago del precio aplazado –“uno cualquiera“)

**CAUSAS QUE SE REFIEREN DIRECTAMENTE A LA HIPOTECA**

Extinción por completo del inmueble objeto de la misma

“extinción” Pérdida material o jurídica

Basta presentar el documento fehaciente que acredite la extinción (vg fallecimiento del usufructuario) por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario (175 RH)

**Renuncia** de su titular Ex 6 Cc no se admite en perjuicio de 3º (vg derecho de hipoteca embargado).

Basta EP de renuncia, sin que sea necesaria la aceptación del deudor (según Roca Sastre, ex 513 y 546 Cc).

**Acuerdo entre acreedor y propietario**

Basta EP acompañando en su caso documento acreditativo de haberse consignado a disposición de los interesados (en particular acreedores posteriores) en establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe que corresponda.

**Confusión**

Exige petición (de cualquier interesado) siempre que del Registro y de los documentos presentados resulte operada la extinción por confusión.

**Ejecución hipotecaria** (en su caso, **purga** derivada de la ejecución de una hipoteca anterior). Hay excepciones, como

la hipoteca constituida en garantía de rentas/prestaciones periódicas o

las hipotecas de *igual rango* (227 RH, “*se considerarán preferentes a los efectos del art. 131 LH*”)

Requiere mandamiento que la ordene.

**Expiración del plazo por el que se constituyó la hipoteca o cumplimiento de la condición resolutoria a que está afecta**.

Opera de modo automático, sin consentimiento del titular registral.

**Prescripción y caducidad** (luego).

353 RH

**Y FORMALIDADES DE LA CANCELACIÓN**

**136 LH** Las inscripciones y cancelaciones de las hipotecas se sujetarán a las reglas establecidas para las inscripciones y cancelaciones en general, sin perjuicio de las especiales contenidas en este título.

“**en general**...” Debe expresarse en la escritura la causa de la cancelación (no se admite el consentimiento formal cancelatorio)

“**especiales**...” 141, 142, 153, 154 o 157 (rentas/prestaciones periódicas)

###  **EXTINCION PARCIAL** SUPUESTOS

**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.***

***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...***

***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****...***

Hipotecas en garantía de **TÍTULOS ENDOSABLES/AL PORTADOR** (REMISIÓN)

**CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR**, previa segregación de la porción de finca liberada (y, en su caso, consentimiento de los titulares de las demás fincas que responden solidariamente de la hipoteca)

EJECUCION DE CREDITO HIPOTECARIO CUYO PAGO DEBA HACERSE EN VARIOS PLAZOS

**127 LH** ***Cuando para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar la finca hipotecada y aún quedaran por vencer otros plazos de la obligación****, se practicará lo dispuesto en el art* ***693 LEC*** (antes 135 LH)

Este precepto remite al procedimiento ejecución directa (681ss), distinguiendo dos supuestos

EJECUCIÓN PARCIAL

Requiere que hayan vencido **al menos** **tres plazos mensuales** sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses.

**Se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha**.

ESTA REGLA ES IMPERATIVA también para la ejecución ordinaria (ex 127 LH, no admitiéndose en consecuencia el depósito de la cantidad debida que todavía recoge el art 127.2 LH, no formalmente derogado).

EJECUCIÓN TOTAL (VENCIMIENTO ANTICIPADO)

Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital e intereses si

se hubiese convenido el vencimiento total (en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses), y

este convenio constase en la escritura de constitución y en el asiento respectivo.

**Liberación del bien**

El acreedor puede solicitar que se comunique al deudor que, antes de que se cierre la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad debida.

Siendo el bien hipotecado su vivienda habitual, el deudor puede aun sin consentimiento del acreedor liberar el bien mediante dicha consignación.

Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda/ulteriores ocasiones siempre que al menos medien tres años (entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial/extrajudicial)

Satisfechas las costas, el Secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento.

**EXTINCION Y CANCELACION DE LAS HIPOTECAS LEGALES**

**164 LH** *Las hipotecas legales inscritas* ***subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido, y se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias***

Como especialidad estas hipotecas **no exigen determinación de plazo** (fundamental en las voluntarias), pues se establecen en garantía de obligaciones que no tienen una duración predeterminada.

Y NO pueden extinguirse por término ni condición resolutorios (porque desvirtuarían los fines que estas hipotecas tratan de proteger)

**(163) Si no convinieren** los interesados en su suficiencia (o necesidad de ampliación) decide el juez (previo dictamen de peritos)

Vg la pérdida del bien hipotecado no da lugar a la extinción del derecho a exigirla sino a la constitución de nueva hipoteca sobre otros bienes del obligado a prestarla

LA PRESCRIPCION

**128 LH *La acción hipotecaria prescribirá a los 20 años, contados desde que pueda ser ejercitada***

*Idem* 1964 Cc*,* ***desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación***

A raíz del establecimiento de un plazo de prescripción especial para la acción hipotecaria, de veinte años (art. 1964 Cc y 128 LH), más largo que el general de las acciones personales (5 años, 1964) y otros especiales fijados para la reclamación de diversos derechos que también pueden ser ocasionalmente asegurados con hipoteca, se da un **PROBLEMA DE COORDINACION**.

ROCA SASTRE entiende que, si se ha constituido hipoteca, el crédito hipotecario prescribe a los veinte años;

DIEZ PICAZO considera que prescrita la acción personal el crédito se podrá seguir haciendo efectivo mediante la acción hipotecaria, dirigida contra el bien gravado. En tal sentido, la STS 19 noviembre 2004 afirma que, aunque prescriba la acción personal del crédito (por el transcurso del plazo de 5 años), subsiste la acción real hipotecaria (cuyo plazo es de 20 años).

 El art.121-8.2 Libro I Cat (“La extinción por prescripción de la pretensión principal *se extiende a las garantías accesorias, aunque no haya transcurrido su propio plazo de prescripción*”) aplica rigurosamente el principio de accesoriedad (regla coincidente con la propuesta en Dº Común por PEÑA y GÓMEZ GÁLLIGO)

Cancelación de la inscripción de hipoteca por prescripción (rigen reglas generales):

**82.1 LH** (***sentencia*** *u* ***otra escritura****)*

**Expediente de liberación de gravámenes** (210 LH)

Y LA CADUCIDAD DE LAS HIPOTECAS CAUSAS

82.2 LH *Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva*

**Disposición Transitoria 3ª LH** Las hipotecas constituidas después de 1-enero-1945 NO caducan. Las anteriores lo hicieron a los 30 años salvo que constasen renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (todo ello en los términos y con el detalle que en dicha DT consta)

**82.5 LH** (caducidad legal DEL ASIENTO) ***A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de***

***condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley***

***y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, PARA LAS QUE NO SE HUBIERA PACTADO UN PLAZO CONCRETO DE DURACIÓN,***

***cuando haya transcurrido el plazo***

***señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías***

***o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución***

***, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.***

“**A solicitud...”** vg 353 RH (cuando se solicite certificación o se practique cualquier inscripción respecto a la finca de que se trate, practicándose por nota marginal)

“**estipulado a estos efectos**...” Parece admitirse LA CADUCIDAD CONVENCIONAL TANTO PARA DERECHOS (que habrán de ejercitarse dentro de un plazo) COMO PARA acortar los plazos de vigencia del ASIENTO.

“**debió ser satisfecha según el Registro...**” Deslinde 82.5 respecto al expediente del art 210 LH realiza la RDGRN 2 de diciembre de 2015

*210 LH Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales,* ***CUANDO NO CONSTE EN EL REGISTRO LA FECHA EN QUE DEBIÓ PRODUCIRSE EL PAGO ÍNTEGRO*** *DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía*