

## **La obligación asegurada con hipoteca**

La hipoteca puede definirse como un derecho real que grava bienes inmuebles, sujetándolos a responder de una obligación.

Esta definición se extrae de lo dispuesto en los artículos 1876 C.c.

Art. 1876 C.c. La hipoteca sujeta directamente e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

Roca Sastre define la hipoteca como el derecho real de realización de valor, en función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles ajenos y enajenables que permanecen en la posesión del propietario.

José María Chico Ortiz, destaca cuatro puntos fundamentales de la hipoteca. Los caracteres que la identifican, las clases admitidas de hipoteca, sus elementos y los efectos que produce.

En cuanto a los caracteres:

1º La hipoteca es un derecho real inmobiliario.

2º Es un derecho de realización de valor. Artículo 1858 C.c., vencida la obligación principal puede ser enajenado el bien hipotecado para pagar al acreedor.

3º Es un derecho establecido en función de garantía del cumplimiento de una obligación dineraria, aunque conforme al art. 1861 C.c. puede garantizar toda clase de obligaciones, como también establece el artículo 105 de la Ley Hipotecaria.

4º La hipoteca es de carácter accesorio, el artículo 1857 C.c. establece que se constituya para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, y el artículo 1528 C.c. en relación con el art. 149 LH, establece que la venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio.

5º La indivisibilidad de la hipoteca. Tanto lo que respecta al crédito, ya que la hipoteca subsiste mientras exista parte del crédito, y por lo que respecta a los bienes que integran la garantía, mientras no sea cancelada la hipoteca,

subsiste sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación y sobre cualquiera parte de los bienes que se conserven, aunque la restante haya desaparecido.

6° La inscripción constitutiva. Artículo 1875 C.c., se exige que el documento en que se constituya la hipoteca sea inscrito en el Registro de la Propiedad.

7° La hipoteca recae sobre bienes ajenos o enajenables. Los bienes han de ser inmuebles.

8° No es preciso el desplazamiento de la posesión.

Clasificación de las hipotecas, según distintos criterios de clasificación.

1. Por su origen pueden ser voluntarias o legales.  
Las hipotecas voluntarias son constituidas por las partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre los que se establecen y sólo podrán constituir las personas que señala la ley.  
Las hipotecas legales son aquellas que están expresamente admitidas en las leyes con tal carácter. Artículos 138 y 158 LH.
2. Por la forma pueden ser expresas o tácitas.  
Las hipotecas tácitas no existen, quedando como reminiscencia los créditos privilegiados. La hipoteca es necesaria que sea expresa para su validez, pactada en documento público e inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Por el objeto pueden ser generales o especiales.  
Las hipotecas generales tampoco existen y se referirían a la afección de todos los bienes del deudor. Sólo existen las hipotecas especiales, que afectan a algún o algunos bienes del deudor.
4. Por su contenido las hipotecas pueden ser ordinarias o de seguridad.  
La hipoteca ordinaria o de tráfico sigue la normativa general, mientras que la hipoteca de seguridad es la que garantiza una obligación de existencia dudosa o indeterminada por lo que la fe pública registral sólo cubre la garantía real, mientras que la existencia y particularidades del crédito deberá probarse, en el

momento oportuno, por medios extra-registrales lo que obliga a establecer un máximo de responsabilidad.

También pueden ser hipotecas de capital o de renta, según garanticen una obligación de cumplimiento unitario o de hacer pagos o prestaciones periódicas. Artículo 157 LH.

5. Por los efectos pueden ser comunes o privilegiadas.  
Las privilegiadas son las hipotecas tácitas anteriormente reseñadas.
6. Por su régimen y normas legales pueden las hipotecas ser normales o excepcionales. Son excepcionales aquellas que se apartan de la norma general como la hipoteca en garantía de títulos transmisibles o al portador, la constituida en garantía de cuentas de crédito.
7. Hay otras modalidades de hipoteca cuando existe el llamado pacto de limitación de la responsabilidad al importe de los bienes hipotecados, así como la hipoteca con cláusula de estabilización de valor, la hipoteca en la que se establece el pacto en el que el adquirente de la finca hipotecada asume la deuda o aquella en la que existe descuento o retención del precio de la venta, que son estudiadas en la Ley Hipotecaria y su Reglamento.

Los elementos en los que interviene la constitución de la hipoteca, son elementos personales, reales y formales.

Los elementos personales son el deudor y el acreedor. El deudor constituye sobre sus bienes la garantía hipotecaria, aunque también puede ser constituida por persona distinta al deudor.

Los elementos reales que pueden ser hipotecados son los inmuebles o derechos reales enajenables con arreglo a las leyes, impuestos sobre bienes de aquella clase, así lo establece el artículo 1874 C.c. El artículo 107 LH enumera los derechos reales susceptibles de hipoteca, entre los que se encuentran el usufructo, el derecho de superficie, las concesiones administrativas, etc...

Los elementos formales están referidos a que la hipoteca tiene que otorgarse en documento público e inscribirse en el Registro de la Propiedad para su válida constitución.

Los efectos de la hipoteca. Son los de garantizar el cumplimiento de la obligación para el caso de incumplimiento del deudor, el acreedor puede ejercitar las acciones legales correspondientes para satisfacer su crédito.