

NdeC

Notas de
Colaboración

HIPOTECA INMOBILIARIA ART. 105 LEY HIPOTECARIA. HIPOTECA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. ART. 140 L.H. EJECUCIÓN DE BIENES HIPOTECADOS. ART. 579 LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL. *Por Ricardo Egea Ibáñez, Registrador de la Propiedad.*

1. AUTO. AUDIENCIA PROVINCIAL DE NAVARRA. 111-2010 (17 DICIEMBRE).

A. Este auto tiene por objeto la ejecución hipotecaria. Una entidad bancaria concede un préstamo de 72.225 €. El deudor no paga la deuda en el tiempo señalado. Como consecuencia de ello, la entidad bancaria que es la acreedora procede a la ejecución de la hipoteca. Art 579 L.E.C. Se procede a la subasta del bien hipotecado, subasta que queda desierta. Como consecuencia de ello, se procede a la adjudicación a la entidad acreedora por el valor de 42.895 €, precio de remate en la subasta. Posteriormente se procede a la ejecución por el resto de la deuda, por 28.129 € más los intereses y costas. Como consecuencia, el Juzgado 2 de Estella dicta el siguiente auto: «No a lugar la ejecución de la deuda por el importe del valor escriturado».

Como consecuencia de esto, el auto de la Audiencia Provincial de Navarra citado confirma la resolución judicial recurrida, no hay lugar a procedimiento de ejecución por el resto de la deuda.

El auto de la Audiencia Provincial de Navarra citado se funda:

Actos propios: Que el valor de los bienes que figura pactado en la Escritura Pública de hipoteca eran de 72.225 €.

La no aplicación de los artículos 105 L.H. y 1.911 C.C. se fundamenta en la actual crisis económica, y la depreciación que existe en el mercado inmobiliario; y la causa de todo esto es la mala gestión del sistema financiero. La pérdida del valor de la finca en garantía de la hipoteca queda reducida en virtud de la crisis del sistema financiero.

Textos Legales.

Art. 105 L.H.

La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones, y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo 1.911 del Código Civil.

Art. 1.911 CC

Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros.

Art. 579 L.E.C.

Ejecución dineraria en caso de bienes especialmente hipotecados o pignoralos. Cuándo la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este título. Si subastados los bienes hipotecados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falta, y la ejecución seguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

Art. 570 L.E.C.

Final de ejecución. La ejecución forzosa solo terminará con la completa satisfacción del acreedor ejecutante, lo que se acordará por decreto del Secretario judicial contra el cual podrá interponerse recurso directo de casación.

B. La escritura de hipoteca que motiva este auto es la hipoteca regida por los artículos 105 L.H. y 1.911 C.C., la no aplicación del artículo 105 L.H. y 1.911 del Código Civil se fundamenta en la actual crisis económica y financiera, y la depreciación del sistema de mercado inmobiliario. La pérdida de valor de la finca hipotecada obedece a la crisis del sistema económico y financiero.

La resolución citada la consideramos no ajustada al sistema jurídico vigente en este momento. La resolución citada no considera en este auto la aplicación del artículo 105 L.H. y 1.911 C.C., pero no se funda en ninguna Ley ni en la costumbre, ni en los principios generales del Derecho. Art. 1.1 C.C. Las fuentes del ordenamiento jurídico español son la Ley, la costumbre, y los principios generales del Derecho. La resolución citada no considera a este caso la aplicación de los artículos 105 L.H. y 1.911 C.C., pero no se funda en el artículo 3.1 C.C. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas. Es decir la aplicación de las normas jurídicas requiere previamente la existencia de normas jurídicas.

Por eso a nuestro juicio no aceptamos la resolución citada por aparecer derogados y no aplicables los artículos 1.911 C.C. y 105 L.H., por la existencia de un estado económico y financiero que lleva consigo una crisis económica. Como hemos visto en el artículo 1.1 C.C. y el artículo 3.1 C.C. no dan la base para derogar textos legales en virtud de una crisis económica a no ser que esta crisis económica esté regulada jurídicamente y sean aplicables los artículos 1 y 3 del Código Civil citados.

II. LA HIPOTECA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. ART. 140 L.H.

A. La reforma de la L.H.; 1944-1946; fue un complemento de los textos legales en materia de hipoteca. El art. 140 L.H. constituye el texto legal de esta hipoteca claro y explícito quedando redactado así:

Art. 140. No obstante lo dispuesto en el Art. 105 podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de hipoteca voluntaria, que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados.

En este caso, la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor por virtud del préstamo hipotecario quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.

Cuándo la hipoteca así constituida afectase a dos o más fincas y el valor de alguna de ellas no cubriese la parte del crédito de que responda, podrá el acreedor repetir por la diferencia exclusivamente contra las demás fincas hipotecadas en la forma y con las limitaciones del Art. 121 L.H.

Según el Art. 137 L.H., las hipotecas son voluntarias o legales. Sólo son hipotecas legales las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter Art. 158.1 L.H. La hipoteca del Art. 140 L.H. es una hipoteca solamente voluntaria, no puede ser una hipoteca legal; el texto del Art. 140 L.H. señala como esta hipoteca se constituye por medio de pacto en la escritura de constitución de hipoteca voluntaria.

La hipoteca Art. 140 L.H. determina que sólo quedará constituida por virtud de un préstamo hipotecario. Quedan excluidas toda clase de hipotecas voluntarias que no sean realizadas en virtud del préstamo hipotecario.

En esta clase de hipotecas lo que prevalece es el derecho real de hipoteca, ya que el crédito garantizado tiene un concepto accesorio.

B. Naturaleza jurídica de las hipotecas responsabilidad limitada.

A. Sanz. En la hipoteca de responsabilidad limitada, la responsabilidad no recae sobre el valor reflejado en la escritura de constitución, sino el valor que tenga en el proceso de ejecución. La hipoteca de responsabilidad limitada queda limitada al valor que se obtiene en el proceso de ejecución y no el valor representado en la escritura pública.

Sanz estima que la hipoteca responsabilidad limitada es una hipoteca que corresponde en parte a la hipoteca de derecho germánico Grundschuld.

El derecho alemán, B.G.B., señala en su sistema hipotecario la siguiente normativa:

Hipoteca. Hypothek, Art. 1.183 B.G.B., La define como una carga o gravamen sobre una finca. El propietario de la finca recibe una suma de dinero para cuyo pago se establece sobre la finca el derecho de hipoteca.

Grundschuld. Es una deuda territorial regulada en los artículos 1.191-1.193 B.G.B.; es una especialidad del sistema hipotecario germánico. Se sujeta la finca al pago total de una deuda, pero que existe sin la existencia de Fordeurng: exigencia o pago total de la deuda.

Rentenschuld: Deuda de renta artículo 1.199 B.G.B. Es una subespecie de la Grundschuld, que no sujeta la finca a un pago total, sino a un pago por medio de plazos en términos regulares.

La Rica estima que el Art. 140 L.H. ha creado una hipoteca independiente de la obligación garantizada. Puede decirse que esta es una hipoteca pura o autónoma.

Roca Sastre señala como la reforma de la L.H. 1944-1946 ha sido un acierto. Este pacto no estaba prohibido antes de la reforma, pero el Art. 140 L.H. resuelve todas las dudas sobre este tipo de hipoteca. Estima aceptada la reforma en este sentido.

Caso estima que la hipoteca responsabilidad limitada tiene unos efectos respecto de terceros; ser una deuda real o limitada por el valor de la finca, hace que la transmisión de la finca no exija el consentimiento del acreedor.

Hay que tener en cuenta que la transmisión de la deuda en una obligación tiene dos supuestos.

Expromisión. Supone un acuerdo entre el acreedor y el nuevo deudor por el que éste asume la deuda. Art. 1.205 C.C. La novación que consiste en sustituirse un nuevo deudor en lugar del primitivo puede hacerse sin conocimiento de éste, pero no sin el consentimiento del acreedor.

Delegación de deuda. Este caso requiere un acuerdo entre el antiguo deudor y el nuevo, por el cual éste asume la deuda con el consentimiento del acreedor. Art. 1.206 C.C. La insolvencia del nuevo deudor que hubiese sido aceptado por el acreedor no hará revivir la acción de éste contra el deudor primitivo, salvo que dicha insolvencia hubiese sido anterior y pública o conocida del deudor, al delegar su deuda.

III. EL ART. 140.3 L.H. dice que cuando la hipoteca así constituida afectase a dos o más fincas y el valor de alguna de ellas no cubriese la parte del crédito de que responda, podrá el acreedor repetir por la diferencia exclusivamente sobre las demás fincas hipotecadas, en la forma y en las condiciones establecidas en el Art. 121 L.H. 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 cuánto a dicha diferencia sobre los que después de inscrita la hipoteca hayan adquirido algún derecho real sobre las fincas.

BIBLIOGRAFÍA.

- ROCA SASTRE, ROCA-SASTRE MUNCUNILL –Derecho hipotecario VII, 1998. A. SANZ– Comentarios a la nueva Ley Hipotecaria, 1948.
- C. DÍAZ. E. Derecho Hipotecario III, 1967.
- I. CASO. Derecho Hipotecario o de Registro de la Propiedad, 1951.
- MARTÍN PASTOR. Posibilidades del acreedor hipotecario cuándo subastado el bien hipotecado, su producto resulta insuficiente para cubrir el crédito. A propósito del Auto de la Audiencia Provincial de Navarra. Sección 22. 111-2010, 17 de diciembre. Revista LA LEY, nº 7.590.
- M.J. PÉREZ GARCÍA. Realización del valor de los bienes en los procesos de ejecución y su problemática en el derecho español. Reflexiones a propósito del Auto de la Audiencia Provincial de Navarra de 17 de diciembre de 2010. Revista LA LEY, nº 7.590.
- MADRIDEJOS. La responsabilidad personal e ilimitada del deudor de la hipoteca. Revista NOTARIO SIGLO XXI, nº 237.