

La hipoteca en el libro quinto del Código Civil de Cataluña

Antonio Pau Pedrón
Registrador de la Propiedad

Sumario

I. Nota preliminar

II. Texto de los artículos objeto de comentario

I. Nota preliminar

El objeto de esta ponencia consiste en ofrecer unas breves notas sobre la regulación del derecho de hipoteca en el Libro 5º del Código Civil de Cataluña, abordando solamente el comentario de aquellos preceptos que, por su redacción o por su contenido, puedan suscitar dudas o problemas de encaje con las normas que, con carácter supletorio, son de aplicación.

II. Texto de los artículos objeto de comentario

Sección tercera. Derecho de hipoteca

Subsección primera. Disposiciones generales

Artículo 569-27. Bienes y derechos hipotecables.

Pueden hipotecarse, además de los bienes y derechos hipotecables de acuerdo con la legislación hipotecaria, los establecidos por la subsección segunda, de acuerdo con lo dispuesto por dicha subsección.

Artículo 569-28. Obligaciones garantizadas por una hipoteca.

Puede constituirse una hipoteca en garantía de todas las clases de obligaciones, de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria y con lo que, para cada caso, dispone la subsección segunda.

Artículo 569-29. Capacidad y legitimación para constituir una hipoteca.

1. Para constituir una hipoteca se requiere la libre disposición de los bienes.

2. Los menores de edad y los incapacitados solo pueden constituir una hipoteca si cumplen los requisitos que el Código de familia y las demás leyes establecen para la enajenación y gravamen de sus bienes.

3. Si la hipoteca se constituye por medio de apoderados, los poderes deben contener expresamente la facultad de hipotecar, tanto si es en poderes especiales como en poderes generales. La persona

representada, si procede, puede ratificar la hipoteca constituida sin poderes o con poderes insuficientes antes de que la otra parte la haya revocado.

Subsección segunda. Supuestos especiales de hipoteca

Artículo 569-30. Hipoteca constituida por los cónyuges.

La hipoteca constituida sobre bienes comprados con pacto de supervivencia o sobre bienes comunes comprados en los regímenes matrimoniales de comunidad requiere el consentimiento de ambos cónyuges, salvo que exista un pacto o disposición que admita expresamente que un solo cónyuge disponga unilateralmente de los bienes inmuebles comunes.

Artículo 569-31. Hipoteca sobre la vivienda familiar o común.

1. En las hipotecas que un cónyuge o una cónyuge constituye sobre derechos o participaciones de la vivienda familiar del matrimonio o que un conviviente o una conviviente constituye sobre derechos o participaciones de la vivienda común de la unión estable de pareja, el otro u otra cónyuge o el otro u otra conviviente no titular debe darle el consentimiento. Si no se lo da, se requiere autorización judicial.

2. La persona que hipoteca una vivienda, si esta no tiene el carácter de familiar o común, debe manifestarlo expresamente en la escritura de constitución de la hipoteca. La impugnación por el otro u otra cónyuge o conviviente, en caso de declaración falsa o errónea de la persona que hipoteca, no puede perjudicar a los acreedores hipotecarios de buena fe.

Artículo 569-32. Hipoteca del usufructo legal de los cónyuges viudos.

1. El usufructo legal concedido a los cónyuges viudos en la sucesión intestada de sus cónyuges premuertos es hipotecable.

2. La pérdida del usufructo por las causas establecidas por el presente código determina la extinción automática de la hipoteca, salvo que los nudos propietarios hayan consentido su constitución, en cuyo caso se extiende al pleno dominio.

Artículo 569-33. Hipoteca sobre los derechos resultantes de la venta a carta de gracia.

1. El derecho de redención o de recuperación del bien vendido a carta de gracia puede hipotecarse si la duración de la hipoteca no es superior al plazo fijado para ejercerlo.

2. Los acreedores hipotecarios, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, pueden ejecutar directamente el derecho de redención, o bien ejercerlo previamente y realizar a continuación la finca hipotecada.

3. Si los deudores ejercen previamente el derecho de redención, antes del vencimiento del plazo de la hipoteca, se produce la subrogación real del objeto hipotecado, que recae desde ese momento sobre la finca recuperada.

4. Los compradores pueden hipotecar la finca gravada con el derecho de redención. En este caso, el ejercicio del derecho de redención, que debe comunicarse fehacientemente a los acreedores hipotecarios, comporta la recuperación de la finca vendida libre de la hipoteca, aunque el precio de la redención queda sujeto al pago del crédito hipotecario y es preciso acreditar que se ha consignado notarial o judicialmente a favor de los acreedores hipotecarios y, si procede, de terceras personas titulares de derechos sobre la finca gravada para poder inscribir la cancelación de la hipoteca.

5. La hipoteca, si los vendedores no ejercen el derecho de redención sobre la finca hipotecada en el

plazo fijado, continúa gravando la finca, libre del derecho de redención.

Artículo 569-34. Hipoteca del derecho de superficie.

- 1. El derecho de superficie puede hipotecarse tanto si lo han concedido entes públicos como si lo han concedido personas privadas.*
- 2. La extinción del derecho de superficie por vencimiento del plazo produce la extinción automática de la hipoteca constituida sobre este derecho, salvo que exista un pacto en contrario en el título de constitución.*
- 3. La hipoteca que recae sobre el derecho de propiedad del suelo y el derecho de superficie, si concurren en la misma persona, los continúa gravando separadamente, si bien la hipoteca que se ha constituido sobre el derecho de superficie se extingue cuando vence el plazo para el que se pactó.*

Artículo 569-35. Hipoteca sobre los derechos de adquisición preferente.

- 1. Los derechos de adquisición de carácter real pueden hipotecarse.*
- 2. El ejercicio del derecho de opción en el plazo fijado comporta la extensión de la hipoteca sobre la finca adquirida por los titulares del derecho de opción.*
- 3. Los acreedores, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, pueden ejecutar directamente el derecho de opción, o bien ejercer previamente el derecho en nombre de los deudores en el tiempo en que estos tengan derecho a hacerlo, avanzando la cantidad que sea precisa, y seguidamente instar su ejecución sobre la finca adquirida.*
- 4. Lo establecido por los apartados 2 y 3 se aplica también a las hipotecas constituidas sobre el derecho de tanteo.*
- 5. La hipoteca, en todos los tipos de arrendamiento con opción de compra, recae sobre el derecho de arrendamiento con opción de compra en conjunto.*

Artículo 569-36. Hipoteca en garantía de pensiones compensatorias.

- 1. Los cónyuges con derecho a percibir una pensión compensatoria o de alimentos, en caso de nulidad del matrimonio, divorcio o separación judicial, pueden exigir que se les garantice su percepción por medio de una hipoteca sobre los bienes de los cónyuges deudores.*
- 2. Las condiciones de la hipoteca pueden establecerse de común acuerdo entre los cónyuges en el convenio regulador aprobado judicialmente o en un convenio posterior. En defecto de pacto, a petición del cónyuge o la cónyuge con derecho a pensión, la autoridad judicial que ha conocido del procedimiento puede fijar las condiciones por medio de una resolución, dando audiencia a ambas partes.*
- 3. Debe establecerse, en todo caso, además del valor de tasación de la finca y del domicilio para recibir las notificaciones a los efectos de la ejecución, el plazo de duración de la hipoteca, el importe de la pensión y la forma y plazos de pago. Si se ha pactado su actualización, el índice de referencia debe ser objetivo y debe establecerse un porcentaje máximo, a los efectos de la responsabilidad hipotecaria.*
- 4. La persona que remata los bienes hipotecados los adquiere con subsistencia de la hipoteca y con la responsabilidad real del pago de las pensiones hasta que se extinga la obligación, sin perjuicio de la obligación personal de pago del cónyuge o la cónyuge. Las pensiones vencidas y no satisfechas en el tiempo de la ejecución solo perjudican a terceras personas en los términos establecidos por la legislación hipotecaria.*
- 5. La hipoteca puede modificarse, en función de las circunstancias de la obligación garantizada,*

por acuerdo entre las personas interesadas y, en defecto de acuerdo, por resolución judicial.

6. La hipoteca puede cancelarse sin consentimiento de los cónyuges acreedores si han transcurrido seis meses desde la fecha del vencimiento de la última pensión sin que conste en el Registro de la Propiedad el inicio de la ejecución de la hipoteca.

7. Es preciso atenderse, en caso de muerte de la persona obligada a pagar la pensión, a lo establecido por el artículo 86.2 del Código de familia.

8. Lo establecido por el presente artículo es de aplicación a la compensación económica por razón del trabajo si se ha aplazado su pago.

Artículo 569-37. Hipoteca en garantía de alimentos.

La autoridad judicial puede adoptar, entre las medidas necesarias para asegurar la obligación de prestar alimentos a los parientes que tengan derecho a los mismos de acuerdo con lo establecido por el Código de familia y a petición de estos, la de exigir a la persona obligada la constitución de una hipoteca en garantía de la obligación, la cual queda sometida a las normas del artículo 569-36 en todo aquello que no se oponga a la naturaleza específica del derecho de alimentos.

Artículo 569-38. Hipoteca en garantía de pensiones periódicas.

1. La obligación de pagar la pensión periódica derivada de la constitución de un censal o de una pensión vitalicia puede garantizarse con una hipoteca.

2. La hipoteca a que se refiere el apartado 1 se rige por lo establecido por la legislación hipotecaria con relación a la hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas.

3. Debe hacerse constar, en la hipoteca en garantía de un censal, además de las circunstancias generales, si se ha hecho o no un pacto de mejora y si el censal se ha constituido como irredimible. En la hipoteca en garantía de una pensión vitalicia, deben determinarse la persona o las personas sobre cuya vida se constituye, la naturaleza simultánea o sucesiva de la designación de los acreedores o beneficiarios y, especialmente, la existencia de un pacto de resolución del contrato por impago de las pensiones.

4. Puede pactarse, en caso de venta de la finca hipotecada en garantía del censal, que los adquirentes se subroguen en la obligación de pagar las pensiones, de modo que los vendedores queden liberados de las obligaciones desde el momento en que los acreedores de la pensión consienten en la subrogación de forma expresa o tácita por medio de una conducta clara y concluyente.

Artículo 569-39. Hipoteca por razón de tutela o administración patrimonial.

La caución exigible judicialmente por razón del ejercicio de un cargo tutelar o de una administración patrimonial puede constituirse en:

a) Una hipoteca de máximo en garantía de las indemnizaciones y obligaciones de los tutores en el ejercicio de su cargo.

b) Una hipoteca unilateral, que debe ser aprobada, si procede, por la autoridad judicial.

c) Un expediente de toma de posesión del cargo de tutor o tutora o administrador o administradora patrimonial.

Artículo 569-40. Hipoteca por razón de reserva viudal.

- 1. Si existen bienes inmuebles reservables, los reservistas deben solicitar que la calidad de reservable conste en una nota al margen de la inscripción de los bienes en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo establecido por la Ley hipotecaria del Estado.*
- 2. Puede exigirse, en garantía del valor de los bienes muebles reservables, la constitución de una hipoteca legal de máximo sobre cualquier bien inmueble de los reservistas que sea suficiente para garantizar dicho valor.*
- 3. Los reservatarios, sus representantes legales y el Ministerio Fiscal, de acuerdo con la legislación hipotecaria, pueden exigir el cumplimiento de las obligaciones establecidas por el presente artículo.*

Artículo 569-41. Hipoteca en caso de sustitución fideicomisaria.

- 1. Debe fijarse, si la caución a que se refiere el artículo 207 del Código de sucesiones es hipotecaria, una cantidad máxima de responsabilidad de los fiduciarios en garantía de los bienes muebles fideicomisos, de la indemnización por los daños y perjuicios causados por los fiduciarios a dichos bienes y de las costas.*
- 2. Los fideicomisarios, en defecto de acuerdo sobre la prestación e importe de la hipoteca, pueden utilizar el procedimiento establecido por la legislación hipotecaria para exigir la constitución de las hipotecas legales.*
- 3. Deben cumplirse, para inscribir las hipotecas constituidas por los fiduciarios sobre los bienes fideicomisos, los requisitos que, en cada caso, establecen los artículos 217 a 228 del Código de sucesiones, además de los requisitos generales establecidos por la legislación hipotecaria.*
- 4. Los fideicomisarios pueden constituir una hipoteca sobre su derecho a adquirir la herencia o legado fideicomisos, que también puede ser objeto de una anotación preventiva, siempre que conste inscrita a su favor la cláusula de sustitución fideicomisaria. La hipoteca debe limitarse a los bienes que le correspondan al deferirse el fideicomiso, momento en el que se convierte en una inscripción de hipoteca sobre los bienes con intervención de los acreedores hipotecarios. Si el fideicomiso fuese condicional y no llegase a deferirse por incumplimiento de la condición, la hipoteca quedaría sin efecto.*
- 5. Los fideicomisarios, en el fideicomiso de residuo, pueden exigir que se les garantice con una hipoteca el importe de la cuarta parte que, como mínimo, les corresponde, salvo que los testadores hayan prohibido su detracción o garantía. También pueden hacer constar su derecho en el Registro de la Propiedad con una nota marginal sobre uno o varios bienes de valor suficiente, por acuerdo con los fiduciarios o, en su defecto, por decisión judicial. Mientras no conste en el Registro de la Propiedad el derecho o la hipoteca, los fiduciarios pueden enajenar o gravar los bienes fideicomisos como libres, sin perjuicio de su responsabilidad en cuanto a las obligaciones hacia los fideicomisarios de residuo.*
- 6. Los fiduciarios o sus herederos, una vez deferido el fideicomiso a los fideicomisarios, mientras no se ha pagado la cuarta trebeliánica, pueden hacer constar en el Registro de la Propiedad su derecho con una nota marginal, siempre que se acrediten sus requisitos. También puede constituirse una hipoteca en garantía del pago de dicha cuarta trebeliánica, por acuerdo de las personas interesadas.*
- 7. Debe fijarse, en todos los casos a que se refiere el presente artículo, por convenio o por resolución judicial obtenida de acuerdo con el procedimiento establecido por la Ley hipotecaria del Estado para exigir la constitución de las hipotecas legales, la cantidad máxima que garantiza la finca hipotecada y, si procede, el plazo de cumplimiento de la obligación.*

Artículo 569-42. Hipoteca en garantía de la obligación de urbanizar.

- 1. Puede constituirse una hipoteca inmobiliaria para asegurar al ayuntamiento o al órgano actuante la obligación de urbanizar que tienen los promotores de los planes de iniciativa particular.*

2. La hipoteca en garantía de la obligación de urbanizar que deben constituir los promotores de planes urbanísticos de iniciativa popular, de acuerdo con la legislación urbanística, puede constituirse unilateralmente y queda pendiente de ser aceptada por la administración actuante como hipoteca de máximo. Esta hipoteca debe constituirse por un valor suficiente para cubrir el importe del porcentaje exigido por la legislación urbanística del valor de las obras de urbanización, o de una cantidad menor si se completa con otra garantía. La administración actuante puede aceptarla mediante escritura pública o documento administrativo.

3. La hipoteca puede pactarse con la cláusula de posposición automática a cualquier otra que se constituya en garantía de préstamos o créditos destinados a financiar las obras de urbanización o edificación si se acredita de forma objetivamente suficiente esta circunstancia, o bien se puede pactar en la misma escritura de constitución de la hipoteca que se antepone y notificar fehacientemente dicha escritura a la administración actuante.

4. La hipoteca se cancela mediante certificado expedido por la administración actuante que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación urbanística. Si una entidad urbanística colaboradora se subroga en las obligaciones de los promotores, la hipoteca solo puede cancelarse si esta entidad constituye otra garantía a satisfacción del ayuntamiento o del órgano actuante.

5. Si el proyecto de reparcelación o distribución equitativa tiene por objeto la ejecución de una unidad comprendida en el ámbito territorial de un plan de ordenación de iniciativa particular, la aprobación definitiva del proyecto en el que se hace constar que las fincas resultantes se afectan al pago del saldo de la liquidación de los gastos de urbanización y de los demás gastos del proyecto o que se ha constituido una garantía suficiente de la obligación de urbanizar ante el órgano actuante implica la cancelación de la hipoteca constituida por los promotores del plan de iniciativa particular en garantía de las obras de urbanización.

6. No es preciso afectar las fincas del proyecto al pago del saldo de la liquidación definitiva si una hipoteca aceptada por el ayuntamiento o el órgano actuante en el expediente de compensación o reparcelación garantiza el pago de los gastos de urbanización y los demás gastos del proyecto.