

La hipoteca es un derecho real de garantía que se constituye sobre un bien inmueble o sobre un bien mueble, para asegurar el cumplimiento de una obligación. El acreedor hipotecario o pignoraticio tiene el derecho de exigir el cumplimiento de la obligación o, en su caso, de vender el bien hipotecado para satisfacer su crédito. La hipoteca se constituye por escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad. La hipoteca mueble se constituye por escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad. La hipoteca inmueble se constituye por escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad. La hipoteca se extingue por pago de la obligación o por venta del bien hipotecado.

Comentarios a la Ley de Hipoteca Mobiliaria *

VI. EFECTOS CON RELACIÓN A LA COSA, AL CRÉDITO Y A LOS TERCEROS

En el estudio de los efectos de esta modalidad de hipoteca vamos a limitarnos al de aquéllos que le son peculiares, omitiendo los generales consignados en la legislación hipotecaria que le sean de aplicación y por no estar en contradicción con los que exponemos ni con la especial naturaleza de los bienes sobre los que recae la presente, exponiéndolos por el orden del enunciado y precedidos por una norma de carácter más general.

Reglas generales.

El principio inicial y básico de este apartado es el contenido en el párrafo cuarto del artículo 3.º de la Ley, por el que se dispone que «la falta de inscripción de la hipoteca o de la prenda en el Registro privará al acreedor hipotecario o pignoraticio de los derechos que, respectivamente, les concede esta Ley».

* Continuación del número 338-339.

La claridad y precisión del precepto no es óbice para que tengamos que sentar varias reglas aclaratorias, y así deberemos tener en cuenta que la inscripción a que se refiere no es la que se realicé en «algún Registro», sino «en el Registro correspondiente», según las reglas de competencia establecidas por el artículo 69, del que hemos tratado con anterioridad.

Igualmente se requerirá, para que puedan producirse esos efectos, el que la inscripción sea válida y esté fundada en un título igualmente válido, ya que el artículo 30 de la Ley Hipotecaria declara nulas las inscripciones en las que se haya omitido o expresado con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias necesarias para ella, y el apartado primero del párrafo quinto del artículo 3.º de la presente, repitiendo el contenido del artículo 33 de aquélla, expresa a su vez, que «la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes».

No obstante, dado que no puede quedar al arbitrio de las partes la interpretación de la validez o nulidad, se añade, por el citado párrafo, que «los asientos practicados en los libros especiales de Hipoteca y de Prenda que se han de llevar en el Registro de la Propiedad están bajo la protección de los Tribunales y producirán todos sus efectos mientras no se cancelen o se declare su nulidad». Llevándose este extremo a sus últimas consecuencias por el artículo 85 de esta Ley, al no permitir la suspensión del procedimiento judicial sumario de ejecución por la reclamación formulada por el deudor, el hipotecante o cualquier interesado que verse sobre la «nulidad del título», la cual deberá tramitarse en el correspondiente juicio declarativo, autorizándose solamente el que ese juicio produzca el efecto de retención total o parcial de la cantidad que deba ser entregada al acreedor en virtud del procedimiento citado, cuyo criterio es aplicable también al procedimiento extrajudicial ante Notario, por disponerlo así el artículo 88 de la misma. Pese a este riguroso criterio, no ha podido por menos de estimarse alguna excepción al mismo, y, por ello, ha considerado que debería producirse la suspensión de esos procedimientos de ejecución, por la existencia de algún sumario motivado en la falsedad del título en cuya virtud se proceda y en el cual haya sido dictado auto de procesamiento, siempre que se acredite documentalmente la existencia de ese sumario. Relacionado con lo que hemos expuesto está el problema de determi-

nar los efectos que deben producir aquéllos derechos cuyo soporte es precisamente la inscripción que haya sido declarada nula, los cuales se encuentran recogidos fundamentalmente por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, al cual nos remitimos para su estudio.

Ahora bien, los efectos de estas hipotecas no pueden ser perpetuos; el derecho de hipoteca es, por su naturaleza, un gravamen temporal de la cosa sobre la que recae, incompatible con la idea de perpetuidad, incluso cuando por estar sujeta a una condición sea indeterminado su tiempo de vigencia; por ello ha de fijársele un plazo de duración en el momento de su constitución, aunque su iniciación dependa del cumplimiento o del no cumplimiento de una condición. Esto lleva anejo el concepto de prescripción, del que trataremos al desarrollar los efectos de la hipoteca en relación con el crédito; pero apuntándose en nuestra legislación la idea de que el crédito y la hipoteca son susceptibles de cierta vida separada, sin que se haya llegado a una distinción total entre ambos, la cual fué recogida con cierta timidez en la última reforma hipotecaria, acentuada por haberla reconocido sólo una vigencia transitoria mediante el principio de la caducidad de estos asientos, ha sido, a su vez, recogida esa tónica por la presente Ley en su artículo 79, aunque ya con un carácter permanente, puesto que si en la generalidad de las hipotecas es necesario este principio de la caducidad del asiento, resultaba indispensable en la presente modalidad de ellas por el carácter más perecedero de los bienes sobre los que éstas han de recaer.

Dispone el aludido precepto que «las inscripciones de hipotecas caducarán y se cancelarán de oficio o a instancia de parte una vez transcurridos seis años, y las de prenda una vez transcurridos tres años, contados, en ambos casos, a partir de la fecha del vencimiento de la obligación garantizada». Con lo que se hace desaparecer registralmente el gravamen de la hipoteca ó el de la prenda sin desplazamiento, sin tener en consideración la situación jurídica extrarregistral en que el crédito se encuentre en ese momento, por presumir que el mismo deberá estar extinguido, bien por su pago o bien por prescripción, ya que la de éste se opera con más rapidez; o sea, a los tres años contados desde que la hipoteca pueda ser ejercitada legalmente, según dispone el artículo 11 de esta Ley.

Efectos con relación a la cosa.

Todas las disposiciones establecidas por esta Ley respecto a la cosa que pueda ser objeto de la hipoteca, giran en torno a la idea de conservar los bienes hipotecados en las circunstancias en que se encontraban en el momento de la constitución de la hipoteca, las cuales fueron tenidas en cuenta por el acreedor para conceder el crédito y cuya alteración puede llevar consigo una notable disminución de la garantía, dada la especial naturaleza de los bienes sobre los que recae esta modalidad de hipoteca. Esta idea, que podríamos llamar temática, se desenvuelve por el legislador en otras varias, de la que pasamos a tratar.

A) Conservación jurídica.

Dice la Exposición de Motivos «que no es indiferente para el acreedor la persona del tercer poseedor de los bienes muebles, ya que éstos exigen un cuidado y un celo especial, muy superior al de los inmuebles, para asegurar su conservación y el mantenimiento de su valor», y conforme a ello se dispone por el artículo 4.º que: «El deudor no podrá enajenar los bienes hipotecados o dados en prenda sin el consentimiento del acreedor». En cuyo precepto, si bien se le impone la obligación al deudor, habremos de entender forzosamente que dicho término equivale al de hipotecante, ya concurra o no en él la cualidad de deudor, no sólo porque en esa interpretación se basa la totalidad de la Ley, sino porque al definir el artículo 81, en su párrafo segundo, al tercer poseedor, considera como tal al que adquiere los bienes hipotecados, sin distinguir que el transmitente sea el deudor o sólo el hipotecante de los bienes; por el contrario, estima que la esencia del citado artículo 4.º radica en que la transmisión de los bienes hipotecados se efectúe «con el consentimiento del acreedor».

No obstante, la aparente claridad del precepto, encierra éste un complicado problema de interpretación cuando se trata de concordarlo con el artículo 85 del Código de Comercio y con el 464 del civil. Pero habiendo tratado este tema con más extensión, al estudiar el último de los caracteres de la definición que dimos de esta modalidad de hipoteca, nos remitimos a lo que allí expusimos, aunque advirtiendo de nuevo la importancia de aquel comentario para la interpretación del citado artículo 4.º.

Completando y precisando esa idea de la conservación jurídica, cuando se trata de las hipotecas recayentes sobre los derechos de propiedad intelectual e industrial, se establece por el artículo 48 que: «El titular no podrá renunciar a su derecho ni ceder su uso o explotación, total o parcial, sin consentimiento del acreedor».

En este artículo se complementa la prohibición establecida por el 4.º de no poder enajenar los bienes hipotecados, salvo cuando lo sea con el consentimiento del acreedor, con el criterio de prohibir también su renuncia, cuando se refiera a derechos de propiedad intelectual o industrial, cuyo extremo no es más que una aplicación concreta de la norma general del artículo 4.º del Código civil de prohibir las renunciaciones efectuadas en perjuicio de un tercero, el cual sería en este caso el acreedor; pero esta repetición de principios no puede ser reputada de innecesaria, ya que el carácter general de la norma del Código ha obligado a que sea casi siempre la jurisprudencia la que tenga que declarar su aplicación a cada caso concreto, lo que ha sido evitado en el presente dados los términos concretos utilizados por el referido artículo 48 de la Ley.

Donde el referido precepto ha resultado menos concorde con la realidad es al tratar del uso y explotación; pero, en cuanto a ese extremo, no entraremos por ahora en su estudio, por hacerlo en epígrafe posterior de este mismo trabajo.

B) Conservación física.

Presupone la conservación la tenencia de la cosa, pero mientras que ésta tiende a evitar el que la misma pase a poder de un tercero sin el consentimiento del acreedor, que es el aspecto en que la hemos considerado en el número anterior, el restante significado de ese término, deducida la idea de la tenencia, comprende el concepto de falta de alteración del objeto a que se refiere, lo cual no es en definitiva otra cosa que el evitar su pérdida o la disminución de su valor económico, que equivale a la pérdida o desmerecimiento de la garantía en que confía el acreedor, ya que por la especialidad de los bienes sobre los que recae esta garantía resulta ésta tan propensa a oscilaciones según sea la actuación de su tenedor durante la vigencia del crédito. Por esto, los efectos de esta hipoteca en cuanto a la conservación física de la cosa, se traducen en obligaciones por parte de su tenedor, que a su vez engendran ineludiblemente ciertos derechos

del acreedor para corregir los supuestos de incumplimiento de la obligación e incluso intervenir por sí mismo en la conservación.

Se inician estos efectos en la presente Ley con la declaración general establecida en el artículo 17, de que «el hipotecante conservará los bienes hipotecados, principales y accesorios, con la diligencia de un buen padre de familia, haciendo en ellos cuantas reparaciones y reposiciones fueren menester», recogiendo de nuevo ese módulo de tan feliz expresión, pero de tan vago o casi nulo contenido.

Perfilando el principio respecto a alguna de las especies de la presente modalidad de hipoteca, se dispone, a su vez, por el artículo 27, referente a los establecimientos mercantiles o industriales, que: «El hipotecante está obligado a continuar el comercio o industria en el establecimiento hipotecado con arreglo a los usos del comercio y a participar al acreedor, dentro de los ocho días, cualquier acto o novedad dañosa». Y concretando aún más, se establece por el artículo 33, que: «No surtirá efecto alguno en perjuicio del acreedor la renuncia de los derechos derivados del contrato de arrendamiento hecha por el arrendatario durante la subsistencia de la hipoteca, si ésta se hubiere notificado en la forma prevista en el artículo 24». Cuya disposición es también una aplicación de la doctrina contenida en el artículo 4.º del Código civil, de no admitir las renunciaciones de derechos efectuados en perjuicio de un tercero, aunque si analizamos el contenido del citado artículo 33 veremos que el mismo es de un alcance más modesto que el 4.º del Código, ya que aquél no prohíbe la renuncia, sino que se limita a no reconocerle efectos en perjuicio del acreedor, cuando la constitución de la hipoteca se hubiese notificado al arrendador, debiendo, por el contrario, producir efectos esa renuncia no sólo cuando no exista esa notificación; sino aún en el caso de existir, si bien entonces sólo los producirá entre el arrendador y el arrendatario, siempre que el acreedor no sufra perjuicio alguno con ella o dejando a salvo sus derechos.

Y continuando la aplicación concreta del principio del artículo 17, establece, a su vez, respecto a la maquinaria industrial, el artículo 44 que: «El dueño de las máquinas y demás bienes hipotecados tendrá la obligación de conservarlos en el lugar y en el estado en que se encontraren, y responderá civil y, en su caso, criminalmente del incumplimiento de aquélla.

»Podrá, sin embargo, usar normalmente dichos bienes conforme a su destino, pero sin merma de su integridad.

«El mal uso, o la resistencia del deudor a la inspección de la cosa por el acreedor o persona que éste designe, conferirá al acreedor derecho a dar por vencida la obligación hipotecaria.»

Finalmente, como modalidad especial de este principio de conservación, se presenta, respecto a los vehículos, por el artículo 37, la de que «los vehículos que tuvieran anotada la hipoteca en el permiso de circulación no podrán salir del territorio nacional sin el consentimiento del acreedor. Las Aduanas españolas exigirán, a tal efecto, el citado permiso de circulación».

Todo ello es lo que podríamos denominar aspecto pasivo o de obligación del deudor, en cuanto a la conservación de la cosa, pero ello está unido indisolublemente al derecho de éste a usar y explotar la cosa hipotecada, y sin este postulado caería por tierra, al carecer de finalidad, todo el edificio montado por la nueva Ley, fruto final (por el momento) de bastantes proyectos y construcciones anteriores, sobre cuyos solares, y, como última idea, ha sido levantado el presente, ya que la esencia de la hipoteca radica en que siendo utilizada la cosa como una garantía específica se conserve por el hipotecante su uso y explotación.

Así vemos que se manifiesta con gran claridad en la Exposición de Motivos que: «La configuración tradicional de los derechos reales de prenda e hipoteca, con su limitación respectiva a bienes muebles e inmuebles y con sus características de desplazamiento, y no desplazamiento de la posesión es, sin duda, insuficiente para satisfacer todas las necesidades de la garantía real. La doctrina científica puso de relieve los graves inconvenientes de la privación al deudor de la posesión de la prenda, sobre todo, en cosas muebles de gran valor destinadas a fines agrícolas o industriales; el desplazamiento de la posesión es perjudicial para el deudor al privarle de los bienes adeudados; para la economía nacional, al paralizar elementos de trabajo y de producción y, con ellos, fuentes de riqueza; y aún para el propio acreedor, al disminuir la capacidad económica del deudor y la posibilidad de hacer frente de un modo normal a sus obligaciones. La experiencia demostró que la prenda iba quedando reducida a cosas meramente suntuarias, por ser ineficaz respecto de cosas necesarias para el trabajo del hombre; y cuando la necesidad obligaba a pignorar estas últimas, los funestos resultados prácticos de la garantía hacían patente la necesidad de otra figura jurídica que salvara sus inconvenientes.»

En la misma Ley se expresa así por el artículo 44 antes expuesto al referirse a la hipoteca de la maquinaria industrial, e incluso se impone como obligación respecto a los establecimientos mercantiles e industriales por el artículo 27, ya que su no uso repercutiría desfavorablemente en el valor del establecimiento y, en definitiva, en su función crediticia.

Ahora bien, como esta modalidad de hipoteca abarca bienes de muy distinta naturaleza física, nos encontramos con un grupo de ellos, cual es el de la propiedad intelectual e industrial, en los que podemos decir que su uso y explotación es no sólo su único contenido económico, sino que aquél, junto con el transcurso del tiempo, va disminuyendo éste hasta llegar a su extinción, lo que lleva aparejado el agotamiento de su función crediticia y de garantía.

Estimándolo así el legislador, ha prohibido por el párrafo primero del artículo 48 el que el hipotecante ceda total o parcialmente el uso o explotación de esos derechos, sin el consentimiento del acreedor. Llegándose aún más lejos en el desarrollo de esta idea por los párrafos segundo y tercero del mismo artículo, al ligarse en ellos la explotación al pago de la hipoteca, y así dispone ese precepto: «Exceptúase el titular de una película cinematográfica que podrá hacer cesión parcial de su derecho de explotación, limitada a determinadas regiones cinematográficas españolas, previa cancelación parcial del crédito hipotecario en la proporción fijada en la escritura de constitución o, en su defecto, a la señalada por la entidad oficial y organismos competentes.

«La cesión hecha sin la previa cancelación parcial no perjudicará los derechos del acreedor y hará al cedente y cesionarios responsables «in solidum» hasta el importe de la indicada proporción».

Añadiéndose, con carácter más general, por el artículo 49, que: «El acreedor que en virtud de pacto adquiera la facultad de cobrar el importe de los derechos del titular, en su totalidad o en una determinada proporción, imputará las sumas percibidas al pago de intereses, y en lo que excediere, a la amortización del capital. A estos fines, el citado pacto deberá notificarse auténticamente a la Sociedad de Autores».

Por lo expuesto, nos parece lógica y hasta necesaria esta postura, aunque esto sea en definitiva volcar ideas viejas en moldes nuevos, ya que aquélla no es otra cosa que un pacto anticrético unido a una

hipoteca, bien que ello sea una forma algo distinta a la actual y anquilosada figura de nuestra anticresis.

En estrecha relación con la conservación física de la cosa están los problemas referentes a su menoscabo y pérdida, pero a los cuales y dada su importancia dedicamos los dos siguientes apartados.

C) Menoscabo de los bienes...

Los preceptos referentes a la conservación física de la cosa constituyen en realidad una serie de obligaciones del hipotecante, que han de estar completadas con una serie de derechos del acreedor para el supuesto de que haya ocurrido el desmerecimiento que se trataba de evitar, así como otros encaminados a cerciorarse del estado de la cosa en cualquier tiempo y, en consecuencia, a que no pueda pasar inadvertido para éste el menoscabo ya consumado o a punto de consumarse.

Este criterio ha sido recogido por el artículo 18 al determinar con carácter general que: «La depreciación de los bienes hipotecados, excepto cuando provenga de caso fortuito, concederá al acreedor el derecho a pedir se intervenga judicialmente la administración de tales bienes, presentando los justificantes necesarios al efecto.

»El Juez citará a las partes para que comparezcan ante él dentro del tercer día, y en las veinticuatro horas siguientes a la comparecencia con o sin asistencia del deudor, en vista de lo alegado y probado discrecionalmente; dictará auto, declarando haber o no lugar a la intervención, nombrando en su caso Interventor. Acordará, asimismo, que se requiera al deudor a fin de que se abstenga de ejecutar acto alguno en los bienes sin el previo conocimiento del Interventor en la forma prevenida en el artículo 1.420 de la Ley de Enjuiciamiento civil, pudiendo liberarse el deudor de esta medida de aseguramiento si para responder de la depreciación sufrida presta caución suficiente; fijada en su cuantía por el Juez».

Sustancialmente recoge este artículo la doctrina contenida en los artículos 1.420, 1.421 y 1.423 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento, omitiendo la del artículo 1.422, referente a la forma de solucionar los desacuerdos entre el Interventor y el demandado, que en este caso lo es el deudor o el hipotecante; por ello, como la referencia que efectúa el artículo 1.420 resulta inútil e ininteligible, ya que se refiere al nombramiento del Interventor, lo cual ha sido ya tratado

por ese artículo 18 antes de efectuar esa referencia, mientras que ésta se efectúa después de disponer las notificaciones al deudor para que no realice acto alguno sin el previo conocimiento por parte del Interventor que se haya designado, debemos entender que el artículo que ha sido citado deberá ser el 1.422, teniendo con ello una referencia al procedimiento a seguir en el caso de disconformidad entre ambos, la cual no resulta de ningún otro precepto. A lo sumo, podríamos sostener que si bien la referencia está equivocada, el artículo a que en realidad debe aludir es al 1.421, pero en ese caso, sólo se conseguiría repetir, mediante esta cita, la regla ya expresada por el mismo artículo 18, de que tendrá que hacerse una notificación al deudor sobre el nombramiento del Interventor y sobre la prohibición de que realice acto alguno sin su conocimiento; pero esa interpretación sería en verdad bastante pobre, ya que holgaría hacer una referencia para conseguir con ella el mismo efecto que si hubiese sido omitida; por ello abundamos en la opinión que expusimos de estimar que la cita que se efectúa del artículo 1.420 de la Ley de Enjuiciamiento civil por el artículo 18 de la presente, debe ser entendida como si se refiriese al 1.422.

Ocorre con la doctrina expuesta como con la de otros casos precedentes, que la Ley se ha encontrado en la necesidad de completarla mediante otros artículos de contenido más preciso cuando trata de aplicar la idea general a cada caso concreto, o sea, al aplicar el principio consistente en conceder al acreedor cierta intervención en el cumplimiento de la obligación del deudor de conservar la cosa hipotecada, y así, al tratar de la hipoteca de un establecimiento mercantil en la que mediante pacto expreso se haya incluido en la misma algunas mercaderías o materias primas de las que sean objeto de dicho establecimiento, se dispone en el párrafo final del artículo 22, que «el acreedor tendrá derecho a inspeccionar el giro y tráfico del establecimiento, en la forma y plazos estipulados, sin estorbar, en ningún caso, su normal desenvolvimiento».

Igual derecho de inspección de la cosa hipotecada se reconoce al acreedor por el artículo 44 cuando se trate de la de maquinaria industrial, ya que se le concede al mismo el derecho de considerar vencido su crédito, aunque no hubiese vencido el plazo estipulado en el contrato, siempre que el deudor oponga alguna resistencia al ejercicio de la facultad de inspección que se concede al acreedor.

«Cuando la hipoteca recaiga sobre algún derecho de propiedad intelectual o industrial, se determina por el artículo 50 que «el acreedor podrá obtener, si el titular del bien hipotecado no lo hiciera, la renovación, rehabilitación o prórroga necesarias para el mantenimiento de los derechos hipotecados, así como también podrá abonar el importe del canon correspondiente, con los efectos del párrafo segundo del artículo sexto», que, como ya dijimos, son los de poder exigir ese importe, junto con los intereses legales de la cantidad abonada por el acreedor en virtud de esta autorización, al mismo tiempo que el principal y hasta la cantidad señalada para costas y gastos por la escritura de constitución de la hipoteca.

Finalmente, siguiendo ese criterio de intervención del acreedor con la finalidad de garantizar sus derechos sobre la cosa, incluso frente al mismo deudor, bien sea contra los actos de ésta o bien contra sus omisiones, se establece por el artículo 25, referente a la hipoteca de los establecimientos mercantiles instalados en local arrendado con facultad de traspasar, que «el acreedor podrá ejercitar los derechos que correspondan al arrendatario para exigir que cesen las perturbaciones de hecho o de derecho, o para que se ejecuten las reparaciones necesarias en el local arrendado, cuando el deudor o hipotecante no las ejercitare, siempre que hubieren transcurrido ocho días desde que fué requerido para ello por el acreedor».

D) Pérdida de la cosa hipotecada y seguro de la misma.

Dado el carácter de bienes muebles susceptibles de más fácil destrucción que tiene los que generalmente pueden ser objeto de esta modalidad de hipoteca, se ha estimado por el legislador en el artículo 6.º de la Ley que el seguro de los mismos debería ser una obligación legal y no el objeto de una estipulación de las partes, accesoria al contrato de hipoteca, por ello se concede al acreedor el derecho alternativo de que, en el caso de falta de pago de las primas del seguro de los bienes hipotecados o pignorados, «cuando proceda su aseguramiento», podrá considerar vencida la obligación garantizada o abonar el importe de las primas, por cuenta del obligado a ello y como cantidad a exigir del mismo, junto con los intereses legales de ella, al tiempo en que se abone el principal, pero teniendo como límite de la cantidad que se abone por ese concepto de anticipo de las primas del seguro y de sus intereses legales la que al tiempo

de constituirse la hipoteca hubiese sido fijada para costas y gastos.

La cuestión estriba en determinar «cuándo procede el aseguramiento de los bienes hipotecados», y siendo éste un problema tan fundamental, no ha sido recogido por la Ley con la debida claridad, sino en una forma limitada y parcial.

Así vemos que al tratar de la hipoteca de los establecimientos mercantiles no se dicta ningún precepto que establezca esta obligación de aseguramiento, no obstante al señalarse por el artículo 29 las causas que pueden autorizar al acreedor a considerar vencido el crédito, antes de que haya expirado el plazo previsto para ello, es específica, entre otras, en su regla segunda, la de la falta de pago de las primas de seguros, y en el artículo 30 prevé el que estas primas sean abonadas por el acreedor, autorizándole a reembolsarse de esa cantidad y de sus intereses legales en la forma y con el límite que antes hemos expuesto.

Esos preceptos no nos autorizan a una interpretación que pueda derivar de ellos la existencia de una obligación de aseguramiento de los bienes hipotecados, que en este caso lo será el establecimiento mercantil por parte del deudor, ya que a lo sumo sólo podremos deducir de ellos el que si en la escritura de constitución de la hipoteca se pactó la obligación de asegurarlos o se hizo referencia a algún seguro ya existente, la falta de pago de sus primas llevaría consigo las consecuencias recogidas por los artículos antes reseñados. Es cierto que lo lógico hubiese sido el que se hubiera impuesto como obligatorio el aseguramiento de los bienes hipotecados como garantía de que no desaparecerá, o disminuirá, la solvencia de los mismos por destrucción total o parcial de ellos en virtud de algún accidente fortuito, que tan frecuente puede ser en esta clase de bienes dada su especial naturaleza física, pero para ello se requeriría el que se hubiese establecido así mediante una declaración expresa de la Ley en ese sentido.

Cuando el objeto de la hipoteca fuese alguno de los vehículos susceptibles de ello, se establece ya en forma expresa por el artículo 36 que «los vehículos hipotecados deberán ser asegurados contra los riesgos de robo, hurto, extravío, sustracción o menoscabo por una cantidad igual o superior al importe de la responsabilidad hipotecaria».

Si la hipoteca recayese sobre alguna aeronave, se contiene una

única norma sobre la materia en la regla quinta del artículo 40, dedicado a los requisitos especiales de la escritura de constitución, en la que se exige, como circunstancia de la misma, la de que se haga una «especificación de todos los seguros concertados y en especial los de carácter obligatorio». Cuya frase final introduce otro nuevo motivo de duda en la interpretación, que sólo podrá ser resuelto acudiendo a otras disposiciones especiales.

En efecto; la Ley de Bases para la redacción del Código de Navegación Aérea, de 27 de diciembre de 1947, establece, en el párrafo tercero de su base 13, que «se establecerán como seguros obligatorios, independientemente del de pasajeros: el de daños causados a terceros, el de las aeronaves destinadas al servicio regular de líneas aéreas y el de aquéllas que sean objeto de hipoteca, señalándose como garantía de la efectividad de este seguro la toma de razón en el Registro de matrícula de la póliza correspondiente». Añadiéndose en el párrafo quinto de la misma base que «el seguro de la aeronave comprenderá, en todo caso, a ésta y sus accesorios, debiendo señalarse a tal efecto la necesidad de unir a la póliza un inventario de los mismos».

Estos preceptos aclaran el contenido de la regla quinta antes citada, pero no podemos incurrir en el bizantinismo de iniciar una controversia sobre si esta regla del artículo 40 presupone la vigencia de la base que hemos transcrito, en virtud de la referencia indirecta que se hace a su contenido, prescindiendo de que está carente de desarrollo, ya que para la validez de la hipoteca mobiliaria de las aeronaves, como para la de toda hipoteca, se requiere el que sea inscrita en el Registro correspondiente, y según el artículo 69 de esta Ley, cuando se trate de la hipoteca de esta clase de bienes deberá efectuarse la inscripción «en la Sección correspondiente del Registro Mercantil de la provincia donde se hallaren matriculadas»; no obstante, como esa Sección no ha sido aún creada, ya que es en el párrafo doce de la base cuarta donde se prevé su creación, se requerirá para la aplicación práctica de los artículos de la presente Ley dedicados a la hipoteca de las aeronaves, o bien el que sean desarrolladas esas bases en el Código correspondiente, o bien el que se dicte una disposición de carácter transitorio que regule ese punto hasta la publicación del Código indicado. Por lo expuesto, el Reglamento para la aplicación de la presente, publicado el 17 de junio de 1955, ha omi-

tido toda disposición referente a estos bienes, estimando así que esa parte de la Ley está en suspenso hasta la aparición del Código a que hemos aludido.

Nos falta por estudiar esta materia del seguro de los bienes hipotecados, cuando el objeto de la hipoteca consiste en maquinaria industrial o en los derechos de propiedad intelectual o industrial, pero en cuanto a todos ellos es absoluto el silencio de la Ley, y si bien es plausible esta postura cuando se trate de los derechos últimamente citados, ya que por su especial naturaleza no son susceptibles de riesgos que induzcan a un seguro para precaver su pérdida, salvo quizá las películas cinematográficas, no ocurre lo mismo en cuanto a la maquinaria industrial, y ante el silencio de la Ley tendrá que quedar atendida esta materia a los convenios particulares que en cada caso concreto se realicen por las partes contratantes.

Como caso especial tendremos el de la pérdida del derecho de arrendamiento del local donde se encuentre instalado el establecimiento mercantil objeto de la hipoteca, pero dadas las características especiales de los problemas jurídicos que ello origina, lo recogemos al tratar de los efectos de la hipoteca en relación con los terceros.

Efectos con relación al crédito.

El primero de esos efectos, el más fundamental y el que constituye la esencia de toda hipoteca, es el contenido en el artículo 16, expresivo de que «la hipoteca mobiliaria sujeta, directa e inmediatamente, los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fué constituida».

Y traduciendo este criterio en normas más concretas al tratar de la concurrencia del crédito hipotecario con otros créditos, se dispone por el artículo 10 que «el acreedor hipotecario o pignoraticio gozará para el cobro de su crédito de la preferencia y prelación establecida en los artículos 1.922, número segundo, y 1.926, número primero, del Código civil, dejando a salvo siempre la prelación por créditos laborales».

»En caso de quiebra no se incluirán en la masa los bienes hipotecados o pignorados mientras no sea satisfecho el importe garantizado, sin perjuicio de llevar a aquélla el sobrante del precio obtenido en la subasta».

En cuyo precepto se reflejan ya disposiciones surgidas en esta materia con posterioridad a la publicación del Código civil.

Sin embargo, dada la variedad de bienes que son susceptibles de ser objeto de esta garantía, se requiere en este extremo, como ha ocurrido en otros anteriores, el precisar algunos casos particulares, que en el presente están limitados a la hipoteca de aeronaves respecto a las cuales se dispone por el artículo 41, que «sólo gozarán de preferencia sobre la hipoteca mobiliaria las remuneraciones debidas por salvamento y gastos absolutamente necesarios para la conservación de la aeronave, por orden cronológico inverso, siempre que se anoten en el Registro Mercantil correspondiente dentro de los tres meses siguientes a aquél en que se hubieren terminado dichas operaciones o reparaciones». Teniéndose que entender el precepto en el sentido de que el mismo es complementario del general contenido en el artículo 10, sin que en ningún caso deba ser aplicado en sustitución de él.

Esta preferencia, dado el principio formalista de esta figura jurídica, se lleva a consecuencias más extensas que las derivadas de los artículos del Código que cita, puesto que al tratar en el artículo 85 de las causas que pueden motivar la suspensión del procedimiento judicial sumario de ejecución, estima como una de ellas la tercería de dominio, pero exigiendo para ello el que se acompañe «inexcusablemente» a la demanda el correspondiente título de propiedad, que deberá ser «anterior a la fecha de la escritura de hipoteca», y si además se «tratase de bienes susceptibles de inscripción en algún Registro, dicho título habrá de estar inscrito, también, con fecha anterior a la hipoteca». Con ello resultará que este último supuesto apenas será posible que se presente en la práctica si el Registro de que se trate es el de la Propiedad o el Mercantil, puesto que no debemos olvidar que al requerirse por la Ley el que el hipotecante sea dueño de los bienes sobre los que se constituye la hipoteca y que lo sea según el Registro, en el caso de que los referidos bienes sean susceptibles de ello, no podrá haberse constituido válidamente la hipoteca cuando los bienes estén inscritos a nombre de un tercero con anterioridad a la fecha de la referida hipoteca, y si fuesen inscritos después, no se estará en el supuesto expresado, ni habrá podido efectuarse la enajenación que motive la inscripción a nombre de un tercero, a no ser que se efectúe con el consentimiento del acreedor. El supuesto que podrá darse será el de que el título, si bien sea

de fecha anterior a la de la hipoteca. no haya sido inscrito con anterioridad a ella; pero en este caso, tampoco podrá perjudicar ese título a la hipoteca mobiliaria que esté debidamente inscrita, a tenor del principio de prioridad registral y las consecuencias de ese principio frente a los no inscribientes.

Siendo esta preferencia en el cobro uno de los derechos del acreedor inherentes a la hipoteca, está limitado, sin embargo, por la necesidad de que sea ejercitada al vencimiento del plazo, lo cual viene a constituir así un derecho del deudor. No obstante, como los deberes de guarda y conservación de la cosa hipotecada constituyen una de las características fundamentales de estas hipotecas, dada la especial naturaleza de los bienes sobre los que ellas recaen, se establece como sanción por su inobservancia el que el acreedor pueda anticipar ese vencimiento de la obligación, cuya facultad, dado su indudable carácter penal, no está recogida en una norma general, sino en preceptos concretos dedicados a cada una de las variedades de esta modalidad de hipoteca, según los bienes sobre los que ella puede recaer, con la única excepción del artículo 6.º, en el que con un carácter más general por ser aplicable a todas las hipotecas mobiliarias e incluso a la prenda sin desplazamiento, aunque constreñido a un solo supuesto concreto, se declara que la falta de pago de la prima de seguro de los bienes, cuando proceda su aseguramiento, en los términos que antes hemos expuesto, «facultará al acreedor para dar por vencida la obligación» o para abonar el importe de las primas adeudadas, con derecho a ser reintegrado de ellas por el deudor.

Como reglas concretas, en cuanto a su contenido y en cuanto a la variedad de hipoteca a que son aplicables, tenemos, respecto a la de los establecimientos mercantiles, las contenidas en el artículo 29, expresivo de que: «El acreedor podrá, aunque no haya transcurrido el plazo estipulado en el contrato, dar por vencida la obligación por cualquiera de las siguientes causas::

1.ª Modificación de la clase de comercio o industria del establecimiento hipotecado, si no se pactare otra cosa.

2.ª Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 27 (referentes a tenerse que continuar el comercio o industria) y; en especial, la falta de pago del alquiler, cargas sociales y fiscales y primas de seguros.

3.ª Enajenación por el deudor, sin el consentimiento del acree-

dor, de alguno de los bienes hipotecados, excepto las mercaderías, de conformidad con el artículo 22.

4.^a Extinción del derecho de arrendamiento del local.

5.^a Resolución por sentencia firme del contrato de arrendamiento.

6.^a El término del contrato por cualquier otra causa reconocida en la Ley.

7.^a El transcurso de seis meses desde la notificación notarial por el arrendador de la resolución gubernativa que acuerde la demolición del inmueble.

8.^a La disminución en un 25 por 100 del valor de las mercaderías o materias primas hipotecadas, si el deudor no las repusiere, de conformidad con el artículo 22.

9.^a Cualquier otra causa especialmente fijada por la Ley o estipulada en la escritura de hipoteca al efecto de dar por vencida la obligación.»

En cuanto a la maquinaria industrial, dispone el párrafo tercero del artículo 44, que «el mal uso o la resistencia del deudor a la inspección de la cosa por el acreedor o persona que éste designe conferirá al acreedor derecho a dar por vencida la obligación hipotecaria».

Y señalándose, finalmente, por el artículo 51 para la recayente sobre los derechos de propiedad intelectual e industrial que «El acreedor podrá dar por vencida la obligación hipotecaria antes del cumplimiento de su término:

1.º Por falta de pago del canon correspondiente.

2.º Por falta de explotación de la patente en un período superior a seis meses, o por falta de uso de las marcas durante cuatro años consecutivos, a no ser que se hubiese estipulado otra cosa.»

Si la dependencia de la cosa respecto del crédito y la prelación sobre ella que nace por la hipoteca tiene, como hemos visto, un plazo mínimo para ser ejercitada, susceptible de anticiparse en los supuestos que hemos enunciado, como contrapartida de ello y a fin de dar certeza a las relaciones jurídicas, se requiere el que estos derechos de garantía tengan determinado un plazo máximo de ejercicio, y siguiendo ese criterio, dispone el artículo 11, que «la acción hipotecaria y la pignoratícia prescribirán a los tres años, contados desde que pueda ser legalmente ejercitada». Con ello reducen el plazo de prescripción que señala la Ley Hipotecaria para las hipotecas inmobilia-

rias, debido quizá al carácter más perecedero de los bienes sobre los que puede recaer la presente.

La prescripción motiva la extinción de la acción hipotecaria, pero para que pueda repercutir en los libros del Registro mediante el correspondiente asiento, se requiere el que haya sido declarado por la autoridad judicial; por ello y con la finalidad de facilitar la cancelación de la inscripción de hipoteca cuando por el transcurso del tiempo deba presuponerse que no sólo ha obrado ya el instituto de la prescripción, sino que incluso ha debido ser satisfecho el crédito, motivándose la falta de constancia registral de la cancelación en la incuria del interesado o en la ignorancia del mismo, e incluso en el mayor gasto que supone para el deudor la cancelación motivada en la prescripción, ha habido necesidad de obviar un medio que, por su rapidez y economía, evite la permanencia en el Registro de inscripciones inexistentes; por ello se ha dispuesto, por el artículo 79 de la Ley, que las inscripciones de hipotecas caducaran de oficio o a instancia de parte, una vez transcurridos seis años desde la fecha del vencimiento de la obligación garantizada.

Otro grupo de efectos respecto del crédito se produce en relación con el principio de expansión de la garantía, con la finalidad de asegurar a aquél en todo caso, y en este sentido es recogido ese criterio por el artículo 5.º al determinar que «Las hipotecas y la prenda se extenderán a toda clase de indemnizaciones que correspondan al hipotecante o al pignorante, concedidas o debidas por razón de los bienes hipotecados o pignorados si el siniestro o hecho que lo motiva acaeciere después de la constitución de la hipoteca o prenda.

»Si dichas indemnizaciones hubieren de pagarse antes del vencimiento de la obligación garantizada, el que haya de satisfacerlas entregará su importe con arreglo a lo convenido; en defecto de convenio, se consignará en la forma establecida en los artículos 1.166 y siguientes del Código civil, siempre que en uno y otro caso hubiere sido notificado previamente de la existencia de la hipoteca o de la prenda.»

Aplicando este principio se establece, a su vez, por el artículo 23, referente a las hipotecas de los establecimientos mercantiles instalados en los locales arrendados, que «Se entenderán incluidas en el artículo 5.º las indemnizaciones que deba satisfacer el arrendador del inmueble al arrendatario con arreglo a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

»El arrendador no quedará liberado, en cuanto a las cantidades debidas al arrendatario, si el acreedor hipotecario que le hubiere notificado oportunamente su crédito no presta su conformidad al acuerdo que fije el importe de dichas indemnizaciones.

»El acreedor tendrá en todo caso personalidad para exigir la intervención de la Junta de Estimación.»

Igual principio expansivo se observa respecto al crédito garantido; por ello se repite en el artículo 9.º el principio ya establecido para la hipoteca inmobiliaria de que, «salvo pacto expreso, la hipoteca mobiliaria, y la prenda sin desplazamiento, en garantía de una obligación que devengue intereses asegurará, en perjuicio de tercero, además del principal, los intereses de los dos últimos años y la parte vencida de la anualidad corriente». Y, precisando el concepto de tercero, se le añade, por la presente Ley una nota más a las tradicionales establecidas por la legislación hipotecaria, al establecer en el párrafo segundo del artículo 81, que «a los efectos de esta Ley, tercer poseedor es el que adquiere, de conformidad con el artículo 4.º, los bienes hipotecados o pignorados, o sea, con el consentimiento del acreedor».

Hemos visto la interdependencia de la cosa hipoteca respecto a la obligación garantizada con ella y cómo subsiste esta relación hasta que se opera la cancelación de la hipoteca; por las varias causas que pueden motivarla, también hemos expuesto el principio de expansión encaminado a aumentar la garantía; por ello y porque las disposiciones referentes al menoscabo de los bienes, su pérdida y el seguro de los mismos han parecido suficientemente eficaces para que subsista la cosa hipotecada, o por lo menos su valor económico, e incluso porque parecía que ello sería una consecuencia lógica de lo expuesto el que no sólo la cosa en su totalidad, sino cualquier parte de ella que subsistiese, quedase sujeta a responder de la obligación garantida con ella, ha sido omitido en la presente el recoger ese criterio en un precepto concreto.

No obstante, y al parecer de una manera accidental, se dispone por el párrafo final del artículo 32, que «extinguido por cualquier causa el derecho de arrendamiento del hipotecante (se está refiriendo el precepto a la hipoteca del establecimiento mercantil) sobre el local, subsistirá íntegramente la hipoteca sobre los demás bienes hipotecados».

Este principio, repétemos, por deducirse de forma evidente de casi todos los preceptos que hemos venido exponiendo, no requería el ser recogido en su articulado; pero a mayor abundamiento, como en la disposición adicional tercera de la presente se dispone la aplicación subsidiaria de los artículos de la legislación hipotecaria general, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de los bienes y lo prevenido en esta Ley, será también de aplicación a ésta el contenido del artículo 122 de la Ley Hipotecaria, en el que se dispone: «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». De ellos sólo parece que pueda aplicarse a esta modalidad de hipoteca el 124, que relacionándolo con el artículo 14 de la presente, que hemos expuesto al tratar de los requisitos de las inscripciones, puede sintetizarse su doctrina diciendo, que, en el caso de hipotecarse varios establecimientos mercantiles, vehículos, etc., y de que se satisfaga la parte de crédito con que estuviere gravado alguno de ellos, podrá exigirse por aquél a quien interese la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto al mismo; si la parte del crédito abonada pudiese aplicarse a la liberación de varias de las cosas hipotecadas, corresponderá al deudor la fijación de cuál de ellas es la que debe quedar liberada de responsabilidad.

Finalmente, como otro efecto de estas hipotecas en relación con el crédito garantido, deberemos estudiar lo relativo a la cesión de éste una vez que la hipoteca haya sido inscrita. Y en cuanto a este extremo, se limita a manifestar el artículo 8.º, en su párrafo primero, que «el crédito garantizado con hipoteca mobiliaria o con prenda sin desplazamiento podrá enajenarse o cederse en todo o en parte por escritura, en todo caso, con los requisitos y efectos de los artículos 149 y 151 de la Ley Hipotecaria». «Añadiéndose por el párrafo final del artículo transcrito, que «la notificación al deudor deberá ser hecha en todo caso por acta notarial».

La referencia a esos artículos de la Ley Hipotecaria refuerzan su aplicación como norma de carácter principal, ya que sin ella también lo serían como supletorios, conforme a lo dispuesto por la repetida disposición adicional tercera de esta Ley. Del contenido de ellos podemos deducir las tres reglas siguientes: 1.ª Que la cesión ten-

drá que hacerse por escritura pública, la cual será inscrita en el Registro. 2.^a Que el deudor no quedará obligado por este contrato a más de lo que lo estaba por el primitivo; y 3.^a Que de la cesión se dará conocimiento al deudor; pues en caso contrario y salvo los supuestos de excepción que exponremos será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta.

La norma contenida en el artículo 8.^o y pese a lo que parece deducirse de lo preciso de sus términos, tiene una excepción derivada del artículo 15, pues el mismo autoriza la constitución de hipotecas mobiliarias en garantía de títulos al portador o transmisibles por endoso, en las cuales no procederá el que la cesión tenga que constar en escritura pública ni menos aún el que ésta deba ser notificada al deudor.

Estimándolo así, se ha precisado este extremo por el artículo 27 del Reglamento dictado para la ejecución de la presente Ley, al disponer que: «La cesión del crédito hipotecado se notificará al deudor notarialmente. La notificación deberá hacerse constar en la inscripción de la cesión.

»Se exceptúa de este requisito la transmisión de títulos al portador garantizados con hipoteca.»

Queda sin precisar por este precepto lo referente a los títulos transmisibles por endoso, pero a pesar del silencio del mismo en cuanto a ellos, no podemos menos de entender que su cesión no podrá estar sujeta a los requisitos de escritura pública y notificación al deudor. Para lo que nos fundamos, además, de que mediante esta exigencia se desvirtuaría la naturaleza y regulación legal de los títulos referidos en el contenido mismo de los artículos que han sido transcritos.

Así, vemos que el artículo 15 de esta Ley cita de una manera expresa al 155 de la Ley Hipotecaria cuando autoriza la constitución de esta modalidad de hipoteca en garantía de estos títulos, y, este último, al tratar del procedimiento para hacer efectiva la acción hipotecaria nacida de las hipotecas constituidas en garantía de los títulos transmisibles por endoso, exige el que «con los títulos u obligaciones» se acompañe un certificado de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, sin requerir una justificación de las posibles transmisiones de los títulos, y ello porque parte de la base

de que en estos casos no se requiere la notificación al deudor de las cesiones que hayan podido efectuarse con anterioridad a la ejecución, por disponerlo así el artículo 150 de la citada Ley Hipotecaria.

El artículo 8.º de la presente Ley determina como requisitos y efectos de la cesión, según ya hemos visto, los contenidos en los artículos 149 y 151 de la Ley Hipotecaria, y precisamente se expresa por este último, que si en los casos en que deba hacerse se omite dar conocimiento de la cesión al deudor...», con lo que precisa claramente la existencia de casos en los que no se deberá efectuar la notificación de la cesión de crédito, cuya frase no puede ser desconocida, puesto que la referencia efectuada por el artículo 8.º es a la totalidad del artículo 151, sin ningún género de limitaciones, y no sólo a una parte de él, teniendo que ser interpretado con vistas a los restantes preceptos de la misma Ley Hipotecaria, lo cual lo efectúa la misma en el artículo 150 a que nos hemos referido, en el que se expresa: «Cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar obligaciones transferibles por endose o títulos al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido con la obligación o con el título, sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor ni hacer constar la transferencia en el Registro». Cuyo contenido vuelve a ser repetido en los artículos 242 y 244 del Reglamento Hipotecario, referentes a las cesiones de los créditos de esta clase.

Abona también esa interpretación el carácter de supletorios que se atribuye a los preceptos de la legislación hipotecaria en la citada disposición adicional tercera de la presente y en la final de su Reglamento, pues si bien sólo considera como tales a los que sean compatibles con el contenido de su articulado y con la naturaleza de los bienes, lo dispuesto en el artículo 150 deberá ser aplicable al caso planteado, por no adolecer de ninguna incompatibilidad con otros de la Ley o del Reglamento de que nos venimos ocupando. La duda radica en que el párrafo final del artículo 27 del Reglamento que antes hemos transcrito puede parecer que exceptúa únicamente a los títulos al portador, pero no debemos olvidar que este es un precepto reglamentario subordinado a los de la Ley y ésta, por la referencia que su artículo 8.º hace al 151 de la Ley Hipotecaria, nos lleva forzosamente a la aplicación del artículo 150 de la última, lo cual resulta también conforme con las disposiciones que regulan a estos títulos, que si bien son casi indispensables en la vida mercantil, sólo tendrán

virtualidad práctica si su transmisión no está revestida de múltiples requisitos que la entorpezcan y dilaten.

Nos queda por tratar de la forma en que debe hacerse al deudor la notificación de que el crédito garantizado con hipoteca ha sido cedido a un tercero por el acreedor y en este punto es más profunda la discrepancia entre la presente Ley y la legislación hipotecaria general:

Determina ésta en el artículo 242 del Reglamento que la notificación al deudor, cuando proceda, se llevará a efecto por los medios establecidos en el artículo 222, o sea, notarial o judicialmente; por el contrario, el párrafo final del artículo 8.º de la Ley, exige como hemos visto que dicha notificación se efectúe mediante acta notarial. La discrepancia es evidente, pero no podemos entender que la forma de acta notarial sea la única admisible, ya que sería absurdo el negarle valor a la notificación efectuada en la misma escritura de cesión y por entenderlo quizá así ha sido paliada esa norma por el artículo 27 del Reglamento, que exige solamente el que la notificación al deudor se efectúe «notarialmente». Aun con esta interpretación es evidente que queda descartada la forma judicial para estas notificaciones, sin que encontremos precepto en el que poder fundar una interpretación que las comprenda, con la finalidad de armonizar la presente con la legislación hipotecaria. Pese a lo expuesto, creemos que será imposible desvirtuar la notificación explícita o implícita que de la cesión pueda hacerse al deudor en la tramitación de algún procedimiento judicial y por ello la notificación notarial quedará reducida a ser la necesaria para que ésta pueda hacerse constar en el Registro, bien en la misma inscripción de la cesión o bien por nota al margen de ella.

3.º Efectos con relación a terceros.

Como la mayoría de los terceros que pueden ser implicados en esta modalidad de hipoteca son los mismos que en las restantes hipotecas, o sea, en las inmobiliarias, y además hemos venido refiriéndonos a ellos, directa o indirectamente, en varias de las anteriores preguntas, nos vamos a dedicar preferentemente a que el tercero que es típico de la presente, por lo que ha sido necesario el que en esta Ley se le dedique una serie de preceptos. Este tercero, al que aludimos, es el arrendador del local en que se encuentre instalado el

establecimiento mercantil o industrial que sea objeto de una hipoteca mobiliaria y del cual pasamos a tratar.

Estando incluido necesariamente en la hipoteca del establecimiento radicante en local arrendado con facultad de traspasar el derecho de arrendamiento del mismo, era evidente la conveniencia de que esa hipoteca fuese conocida del arrendador, no sólo en interés del mismo, sino aún más en el del acreedor; por ello dispone el artículo 24, en su párrafo segundo, que bien a instancia del acreedor o bien a la del deudor, se notifique la constitución de la hipoteca al arrendador o al propietario del local.

También se considera en este precepto como única forma de la notificación, la que se efectúe mediante acta notarial, pero ello es debido a que parte de la base de que la hipoteca ha sido ya constituida cuando se realiza la notificación, y por tanto, si a esa constitución concurre el arrendador en calidad de tal y se da por notificado en el mismo acto, además de prestar o no a su vez el consentimiento con la hipoteca a los efectos que luego exponremos, no habrá inconveniente en estimar que esa notificación ha sido efectuada legalmente.

Los efectos de la notificación van encaminados a tener una base cierta para que no puedan ser eludidos los que la misma Ley dicta referentes a la repercusión que deberá tener sobre la hipoteca la posible extinción del derecho de arrendamiento, y por ello se dice atinadamente en la Exposición de Motivos que: «Para el supuesto de extinción del arrendamiento y las posibles indemnizaciones que el propietario haya de abonar al inquilino, se establece la necesidad de notificar al propietario la constitución de la hipoteca. Tal notificación es indispensable como medio de evitar que aquél, desconociendo la existencia del gravamen y, por tanto, de buena fe, pague su indemnización al arrendatario, quien, silenciando la existencia de la carga, podría hacer ilusorio el derecho del acreedor. El propietario, una vez notificado, sufre algunas limitaciones impuestas por la naturaleza de la cosa y por el principio de la buena fe».

Esos dos principios se desarrollan en la Ley en varias disposiciones concretas, que parafrasea a continuación la misma Exposición de Motivos, pero que, como decimos, están recogidas en varios de los artículos de la Ley. Así, el último de los principios que enuncia es el inspirador del artículo 26, expresivo de que «el propietario del

local de negocio a quien se le hubiere notificado la constitución de la hipoteca, deberá trasladar al acreedor las notificaciones previstas en los artículos 102 y siguientes de la Ley de Arrendamientos Urbanos», y asimismo del artículo 23, del que ya tratamos al estudiar los efectos de la hipoteca con relación al crédito.

El primero de los principios contenidos en el párrafo transcrito de la Exposición de Motivos, o sea, el referente a los efectos que en cuanto al crédito debe producir la extinción del derecho de arrendamiento, lo desarrolla a su vez la misma Exposición de Motivos en tres reglas especiales, recogidas a su vez por el articulado de la Ley, las cuales pasamos a exponer :

1.^a Conforme a la regla 2.^a del artículo 29, se considerará vencido el plazo y podrá el acreedor pedir la ejecución de la hipoteca cuando el arrendatario deje de abonar el alquiler ; pero el artículo 30 permite a su vez que el acreedor pueda elegir en vez de ello el de hacer efectivo el descubierto, teniendo entonces derecho a percibir el importe de lo que abone y de sus intereses legales, al tiempo en que perciba la cantidad garantida, sin que pueda exceder lo que reclame por el concepto de alquileres satisfechos por él e interés de ellos de la cantidad que se estipuló en la escritura para costas y gastos.

2.^a La declaración consignada en el artículo 33, de que no surtirá efecto en perjuicio del acreedor la renuncia de los derechos derivados del contrato de arrendamiento, efectuada por el arrendatario durante la subsistencia de la hipoteca, siempre que ésta hubiese sido notificada al arrendador en la forma que ya hemos expresado.

3.^a Conforme a la causa 7.^a del artículo 29, transcurridos seis meses desde que el arrendador haya notificado notarialmente la resolución gubernativa acordando la demolición del inmueble, se considerará vencido el crédito y ejecutable la hipoteca, en cuyo caso y conforme al artículo 90 la transmisión del establecimiento efectuada en virtud de esa ejecución comprenderá el derecho del arrendatario a volver a ocupar el inmueble cuando éste sea reedificado.

Aparte de estos efectos generales nacidos por el solo hecho de la notificación de que antes hemos tratado, se producen otros varios según que el arrendador notificado preste o no su conformidad con la hipoteca.

Si no la prestase, su posición es la misma que tenía al ser noti-

ficado, y así dice el artículo 32: «El arrendador que no hubiere dado su conformidad a la hipoteca, con arreglo al artículo anterior, podrá ejecutar libremente las acciones resolutorias reconocidas en los números segundo a quinto y décimo del artículo ciento cuarenta y nueve de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El acreedor podrá mostrarse parte en el procedimiento.

«El deudor que maliciosamente hubiere dado lugar a dicha resolución incurrirá en la responsabilidad civil y en la penal que procediere.»

Si presta su conformidad, la posición del arrendador es diferente, pues si bien adquiere nuevas obligaciones, además de las generales que le atañen por el mero hecho de ser notificado, adquiere también cierto derecho, y por ello, dispone el artículo 31 de la Ley, que: «El arrendador que hubiere dado su conformidad con la hipoteca tendrá derecho al aumento de la renta vigente en un cinco por ciento, con independencia de lo que le corresponde según la Ley de Arrendamientos Urbanos. Si posteriormente se traspasare el local, el arrendador tendrá derecho a incrementar en un diez por ciento la participación que le corresponda en el traspaso con arreglo a dicha Ley. Ambos derechos serán ejercitados después de la constitución de cada hipoteca consentida.

»Esta conformidad podrá prestarse en el momento de constituirse la hipoteca o en escritura posterior

»La sentencia declarando la resolución del contrato de arrendamiento por cualquiera de las causas señaladas en los números segundo al quinto y décimo del artículo ciento cuarenta y nueve de la Ley de Arrendamientos Urbanos, deberá ser notificada en forma auténtica por el arrendador al acreedor, así que fuere firme; y no será ejecutiva hasta que transcurran treinta días, a partir de la notificación.

»Durante este plazo podrá el acreedor hacer efectiva la acción hipotecaria.

»El propietario del inmueble tendrá derecho de retracto respecto de la adquisición que hiciere el adjudicatario en la subasta, y si no la ejercitare, tendrá los derechos establecidos en el párrafo primero de este artículo.

»Si el acreedor no entabla el procedimiento ejecutivo dentro del indicado plazo de treinta días, el arrendador recuperará el local ob-

jeto del arrendamiento resuelto y el acreedor podrá ejercitar la acción hipotecaria sobre los restantes bienes hipotecados.»

Como comentario breve a estos dos artículos hemos de destacar que si los analizamos y hacemos un balance de lo que puede o no hacer el arrendador, según haya o no prestado su conformidad con la hipoteca, llegaremos a la conclusión de que el beneficio se inclinará a favor de una u otra postura, no en atención a los que la Ley le concede en cada caso, sino según la cuantía de la renta que perciba, en relación con la que podría percibir si el local estuviese libre de toda relación arrendaticia.

Como dijimos al principio del presente apartado, los terceros a quienes puede afectar fundamentalmente la hipoteca serán el cesionario del crédito y el adquirente de la cosa hipotecada. Uno y otro se rigen, en general, por las normas de la legislación hipotecaria, además de las especiales que para ellos se dictan en la presente; pero habiendo expuesto al tratar de los efectos de la hipoteca con relación al crédito las que atañen al primero y al referirnos en el apartado dedicado a los efectos en cuanto a la cosa, las del segundo, omitimos su repetición y nos remitimos a lo que en ellos expusimos. Nos queda por tratar, finalmente, de otros posibles afectados por estas hipotecas, como lo serán el vendedor de los bienes susceptibles de la presente modalidad de hipoteca, que hubiere aplazado el cobro del precio, garantizándolo con el pacto de reserva del dominio o de resolución del contrato, así como del adjudicatario del establecimiento mercantil en virtud de procedimiento ejecutivo hipotecario.

Respecto al primero, le pareció al legislador que estaba suficientemente garantido con la prohibición establecida por el artículo 2.º, de constituir esta modalidad de hipoteca en tanto que el precio de adquisición de los bienes no haya sido entregado en su totalidad. Pero esta prohibición era ilusoria frente a un hipotecante de mala fe, y por ello se ha establecido por el Reglamento, en el párrafo primero del artículo 13, que esos vendedores, siempre que su contrato conste en escritura pública, podrán obtener la inscripción del referido contrato de venta, con lo que quedarán, asegurados de toda posible mala fe por parte del comprador. Fuera de esta protección han quedado, por tanto, las ventas con precio aplazado que no consten en escritura pública y las que no contengan ese pacto de reserva o de reversión, quizá porque se ha estimado que el vendedor confía:

ba en esos casos en la solvencia personal del adquirente, ya que renunció a la garantía que suponen los anteriores pactos, e incluso a la de una hipoteca mobiliaria que asegurase el precio aplazado.

En cuanto al segundo de esos terceros, o sea, al futuro adjudicatario del establecimiento mercantil hipotecado que lo adquiere al ejecutarse esa hipoteca, en los casos en que el hipotecante sea a la vez dueño del inmueble donde se halle instalado el establecimiento, aparentemente no tiene relación con la hipoteca, ni al tiempo de su constitución, ni durante su vigencia, ya que su derecho nace precisamente cuando ella se extingue. No obstante, si consideramos que este tercero adquiere el derecho al arrendamiento del local por el mero hecho de la adjudicación, el cual no existía con anterioridad a la constitución de la hipoteca, tendremos que estimar que al exigir el artículo 28 como uno de sus requisitos de constitución el que en la misma escritura se pacten las circunstancias y condiciones de ese futuro arrendamiento, que quedará, en tanto, sujeto a la condición de que surja este tercero y que por el solo hecho de su existencia (la del tercero) adquiere automáticamente la condición de arrendatario, o lo que es lo mismo, que por el hecho de la ejecución del establecimiento mercantil tendrá la condición de arrendatario del local con cierto efecto retroactivo, ya que podrá exigir el que el mismo se reponga al estado que fué previsto al realizarse la estipulación arrendaticia, salvo que las alteraciones fuesen motivadas por convenciones novatorias inscritas con anterioridad a la iniciación de la ejecución que motiva su adjudicación, hemos de concluir que está presente en potencia este tercero durante toda la vigencia de la hipoteca, sin que veamos inconveniente alguno, desde el punto de vista doctrinal o del legal, en que sea el acreedor el que proteja los derechos de ese posible adjudicatario durante la citada vigencia de la hipoteca, ya que obrará además en su propio interés al facilitar la posible existencia de este adjudicatario, que en definitiva no supone otra cosa que la posibilidad de que los bienes sirvan a la función de garantía para la que fueron adscritos.

BUENAVENTURA C. S. CAÑETE
Registrador de la Propiedad.

Iznalloz, octubre de 1955.