

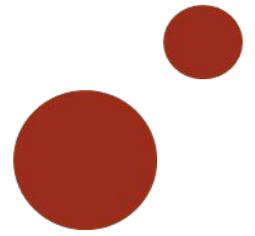
# MASTER CLASS. LA HIPOTECA

Derecho Hipotecario



*En unos momentos empezamos...*

# LA HIPOTECA

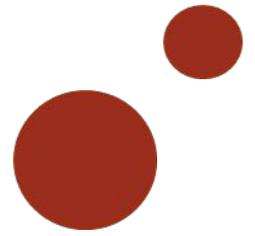


## Concepto

*“La hipoteca es un derecho real de realización de valor, en función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes, ajenos y enajenables que permanecen en la posesión del propietario”.*

Roca Sastre

# LA HIPOTECA



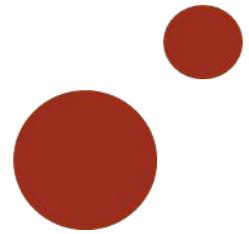
## Constitución

Según el artículo 145 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946 para que las hipotecas voluntarias queden válidamente constituidas, se requiere:

- 1- Que se hayan constituido en escritura pública.
- 2- Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

El art. 1875 CCE se refiere en el mismo sentido

# LA HIPOTECA



## Constitución

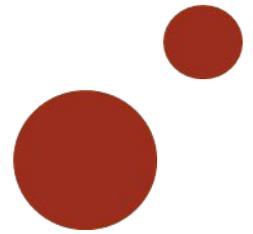
Según el artículo 12 de la LH:

La inscripción del derecho real de hipoteca **se expresará:**

El importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración.

Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.

# LA HIPOTECA

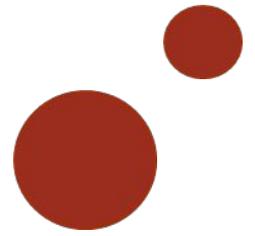


## Sujetos Intervinientes

1- El deudor: Es quien debe cumplir la obligación principal que se trata de garantizar con la hipoteca. El deudor será además el hipotecante cuando el bien hipotecado le pertenezca en propiedad.

2- El acreedor: Aquél frente al que debe cumplirse la obligación principal y que por lo tanto es el beneficiario de la garantía hipotecaria, en la mayoría de los casos, es la entidad financiera.

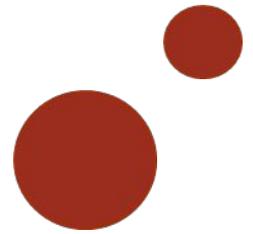
# LA HIPOTECA



## Sujetos Intervinientes

1. El deudor
2. El Acreedor
3. El avalista: El aval es un compromiso firmado por parte de una persona física o jurídica, normalmente en un documento de crédito, por el que se compromete a responder por la obligación de pago que tiene otra persona en caso de que esta no cumpliera. En el caso de las hipotecas, el principal obligado sería el deudor, en su defecto, el pago de la hipoteca se exigirá al avalista.

# LA HIPOTECA



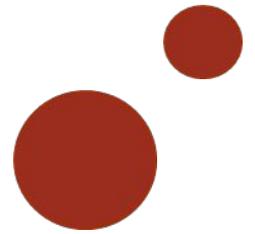
## Clasificación General:

### 1) Voluntarias o Legales

Las voluntarias se regulan en los arts. 138 a 157 LH y se constituyen por el acuerdo de 2 partes (acreedor y deudor) o por declaración unilateral del titular del bien (141LH)

Las legales reguladas en los arts. 158 a 197 LH. Son impuestas por una de las partes (el acreedor) en los casos previstos en el art. 168 LH. También en relación a las hipotecas tácitas del 1923.1 i 2 CC

# LA HIPOTECA



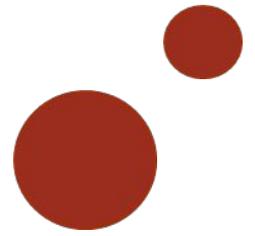
## Clasificación General:

2) De tráfico o de seguridad

En las de tráfico la obligación está perfectamente determinada en cuanto a su existencia y cuantía.

Las de seguridad o máximo son aquellas en la que inicialmente no está determinado su importe exacto, ya que este se concretará en el momento de la ejecución. (garantía de: cuentas de crédito 153 LH, obligaciones de tutores 569-39 CCCat ...) Pero en el Registro Prop. habrá de constar siempre la cantidad máxima de la que responde (art. 12 LH)

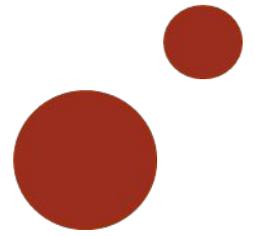
# LA HIPOTECA



## Clases:

1. Hipoteca expresa
2. Hipoteca abierta
3. Hipoteca ampliable
4. Hipoteca flotante
5. Hipoteca inversa
6. Hipoteca mobiliaria
7. Hipoteca naval
8. Hipoteca subprime
9. Hipoteca tácita

# LA HIPOTECA

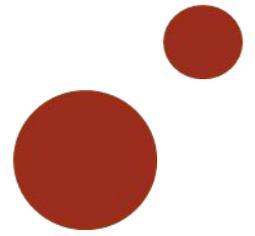


## Clases:

### 1. Hipoteca expresa

Es la que consta en una escritura pública que accede al Registro de la Propiedad. En el derecho español, como se ha señalado, la hipoteca inmobiliaria es esencialmente expresa, puesto que su acceso al Registro tiene carácter constitutivo.

# LA HIPOTECA

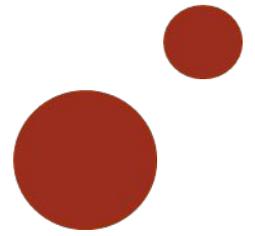


## Clases:

### 2. Hipoteca abierta

En realidad se trata de una línea de crédito garantizada con una hipoteca. Al amparo de dicha línea, que tendrá un límite máximo, el deudor podrá solicitar sub-préstamos o sub-créditos (operaciones independientes al amparo de la línea) estando todas ellas cubiertas por la garantía hipotecaria.

# LA HIPOTECA

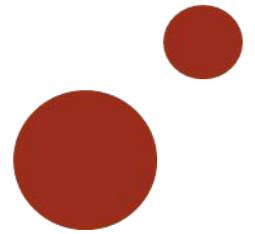


## Clases

### 3. Hipoteca ampliable

Aquella en la que el deudor puede solicitar la ampliación de la cantidad inicialmente concedida por la Entidad Financiera o el plazo de devolución del importe que ésta le ha prestado.

# LA HIPOTECA



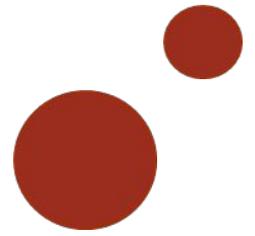
## Clases:

### 4. Hipoteca flotante

Se denomina así a la que garantiza una serie de obligaciones, ya sean presentes o futuras, que no se encuentran totalmente determinadas. Por ejemplo, si una entidad financiera garantizase con hipoteca todas las operaciones futuras que su cliente hiciese con la entidad, habría de hablarse de hipoteca flotante.

Este tipo de hipoteca resulta muy discutida, pero la normativa la contempla.

# LA HIPOTECA

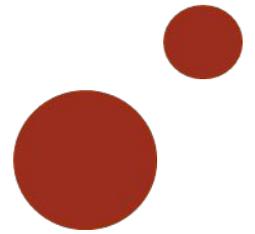


## Clases:

### 5. Hipoteca inversa

Propietarios de casas con una edad avanzada o con cierto grado de dependencia hipotecan las mismas, de manera que: con la periodicidad pactada reciban una renta y mientras tanto pueden continuar viviendo en la casa. Podrían incluso recibir la renta en un único plazo. A su fallecimiento, sus herederos tendrán la posibilidad de cancelar el préstamo hipotecario o, caso contrario, la entidad financiera podrá ejecutar la hipoteca.

# LA HIPOTECA

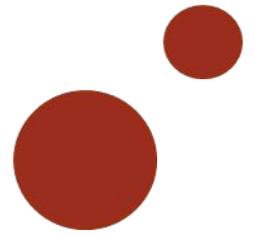


## Clases:

### 6. Hipoteca mobiliaria

Es aquélla que recae sobre un mueble y que en consecuencia se regula por una norma distinta a la hipoteca inmobiliaria; en concreto, este tipo de hipotecas se encuentran sometidas a lo previsto en la Ley 16 de diciembre de 1954 sobre Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión.

# LA HIPOTECA

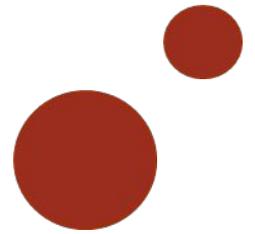


## Clases:

### 7. Hipoteca naval

La constituida sobre un buque mercante y de conformidad con las particularidades previstas en la Ley 14/2014 de Navegación Marítima y concretamente en los arts. 126 a 144

# LA HIPOTECA



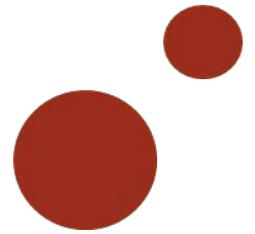
## Clases:

### 8. Hipoteca subprime

Son operaciones hipotecarias que se conceden a personas con una capacidad de pago escasa, es decir, se trata de hipotecas en las que existe un riesgo de impago superior a la media, pues poseen pocos ingresos y empleos inestables.

Para compensar ese alto riesgo de impago, el tipo de interés es superior a la media (al que se aplicaría a un deudor con nivel de riesgo medio o bajo).

# LA HIPOTECA



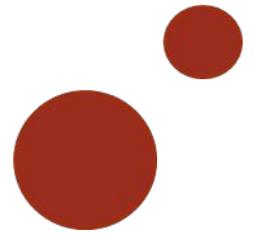
## Clases:

### 9. Hipoteca tácita

Es aquélla que no se documenta de forma expresa, si no que son impuestas por ministerio de la ley, y que producen efectos, aunque no estén inscritas.

- Art. 194.1 LH (Estado, Provincias, Pueblos)
- A la preferencia para el cobro prevista en los arts. 1923.1 i 2 CCE o a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal del art. 9.1 e) LPH

# LA HIPOTECA

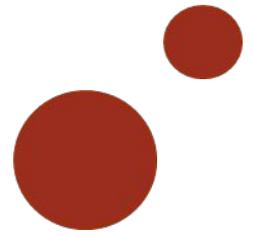


## Diferencias entre un Préstamo y un Crédito Hipotecario

Un crédito es un producto bancario que permite al cliente ir disponiendo del dinero facilitado por la entidad financiera a medida que lo vaya necesitando, hasta una determinada cuantía (límite del crédito pactado) y en cualquier momento durante el plazo de tiempo acordado.

El cliente deberá devolver la cuantía dispuesta, así como los intereses y las comisiones bancarias, en los plazos acordados, si bien también puede devolver parcial o totalmente el importe dispuesto antes de su vencimiento, pudiendo volver a disponer de este importe en futuras ocasiones durante la vida del crédito, si así se ha pactado

# LA HIPOTECA



## Diferencias entre un Préstamo y un Crédito Hipotecario

Un préstamo es un producto bancario que permite al cliente recibir una determinada cantidad de dinero de una entidad financiera, con el compromiso de devolver esta cantidad y los intereses correspondientes, habitualmente mediante pagos periódicos (las llamadas cuotas).

Los elementos principales son: Importe del préstamo, Cuota, Intereses y Plazo de amortización.

Muchas gracias a  
todos  
por su atención