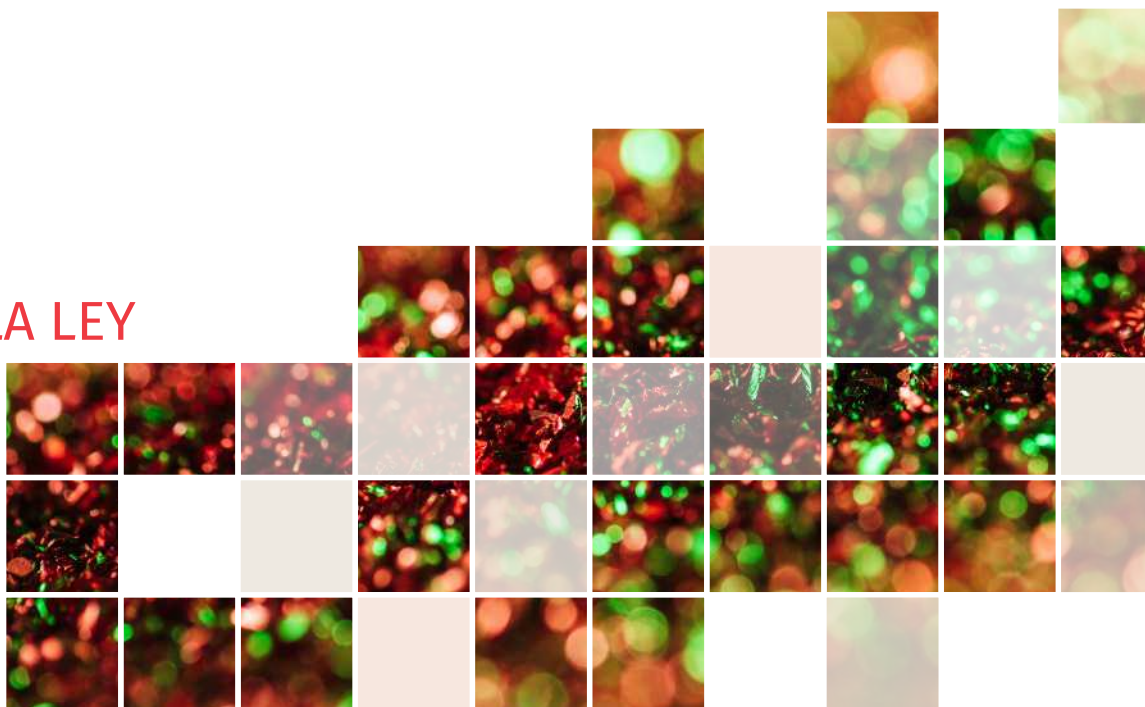


TEMAS

Compendio de Derecho civil común

Alfredo Areoso Casal

■ LA LEY



TEMAS

▪ LA LEY

Compendio de Derecho civil común

Alfredo Areoso Casal

© Alfredo Areoso Casal, 2021
© Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.

Wolters Kluwer Legal & Regulatory España

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 91 602 01 82

e-mail: clienteslaley@wolterskluwer.es
<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: Diciembre 2021

Depósito Legal: M-33170-2021
ISBN versión impresa: 978-84-19032-02-7
ISBN versión electrónica: 978-84-19032-03-4

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.
Printed in Spain

© **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

que, si bien no es susceptible de posesión en el sentido propio, puede producir los mismos efectos con la cesión del crédito al acreedor con notificación al deudor, pudiéndose aplicar analógicamente los arts. 486 y 507 CC (usufructo de créditos); respecto de la prenda sobre créditos futuros, véase el art. 271.3 TRLC; finalmente, el art. 1872 CC admite la prenda (iii) sobre títulos valores, para cuya venta se remite al Código de comercio.

En la **prenda de créditos** (i) si el crédito dado en garantía vence antes que la obligación garantizada, el acreedor pignoraticio podrá exigir el pago o cumplimiento del crédito dado en prenda y, en caso de incumplimiento posterior de la obligación garantizada, lo percibido ocupará el lugar del derecho pignorado, de forma que si consiste en dinero se convierte en prenda irregular, si consiste en un mueble se convierte en prenda de éste y si un inmueble en hipoteca; y si (ii) el crédito dado en garantía vence después de la obligación garantizada, la ejecución conlleva la venta del crédito pignorado.

(4) Prenda del prestamista profesional. A ella se refiere el art. 1873 CC: *Respecto a los Montes de Piedad y demás establecimientos públicos, que por instituto o profesión prestan sobre prendas, se observarán las leyes y reglamentos especiales que les conciernan y subsidiariamente las disposiciones de este título.*

(5) Prenda irregular. Puede pactarse en la **prenda de cosas fungibles** que el acreedor pignoraticio no haya de devolver las mismas cosas entregadas sino otro tanto de la misma especie y calidad. Sus efectos son: (i) atribuye inmediatamente la propiedad de la cosa fungible al acreedor; (ii) en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puede aplicarse la garantía a su pago; (iii) cumplida la obligación principal, el acreedor deberá devolver una cantidad igual a la recibida. Dogmáticamente se ha debatido si estamos o no en presencia de una auténtica prenda, por cuanto supone la transmisión de la propiedad del bien pignorado; no obstante, la jurisprudencia se ha mostrado partidaria de admitir la figura de la prenda irregular.

(6) Prenda pecuniaria. Es la que recae sobre dinero. En la práctica no es fácil en ocasiones determinar cuándo hay tal y cuándo estamos ante una prenda irregular. Su particularidad radica en que no requiere la venta de la cosa para su realización y por lo tanto es inaplicable el art. 1872 CC. O'Callaghan Muñoz distingue los dos supuestos ya apuntados: (i) la prenda de una cantidad de dinero que el acreedor ha de devolver, que se regirá por las disposiciones propias de la prenda; (ii) cuando el acreedor recibe una cantidad de dinero estando obligado a devolver otro tanto (de la misma especie y calidad) al cumplimiento de la obligación, supuesto en el que estamos en presencia de una prenda irregular, en la que el acreedor no tiene la simple posesión, sino la propiedad de la cosa fungible pignorada, por lo que no hay una prenda en el sentido jurídico, aunque sí en el económico.

§ 372. La anticresis

Concepto. Dice el art. 1881 CC: *Por la anticresis el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se debieren, y después al del capital de su crédito.* Así pues, la anticresis supone la existencia de una deuda que será satisfecha, en sus intereses y en su principal, con los frutos que produzca un bien inmueble propiedad del deudor. Sin embargo, no tiene carácter esencial que el acreedor tenga la posesión de ese inmueble, sin perjuicio de que sí pueda ser pactada por las partes.

Naturaleza jurídica. Frente a otras opiniones doctrinales, la mejor doctrina estima que se trata de un **derecho real pleno y perfecto** por cuanto concurren los **caracteres** de (i)

inmediatividad, a lo que no es obstáculo que recaiga sobre los frutos y no sobre el inmueble, pues aquéllos son parte integrante o inherente al predio **(ii)** oponibilidad *erga omnes*, que se manifiesta en el derecho de preferencia (art. 1884 CC) **(iii)** el derecho de persecución, que ha de sobreentenderse, pues en otro caso la anticresis carecería de utilidad y sería una figura absurda y **(iv)** de carácter accesorio respecto de la obligación garantizada, pues la anticresis es un derecho real de garantía (STS 10-mayo-1990 [ECLI:ES:TS:1990:3679]).

Constitución. Sus especialidades son las siguientes:

(1) Elementos personales: son **(i)** el acreedor anticrédito y **(ii)** el constituyente, respecto del cual se admite puede ser (a) el deudor o (b) un tercero que la constituye en garantía de deuda ajena, pero en todo caso habrá de tener capacidad de disposición de la cosa.

(2) Elementos reales: **(i)** su objeto lo son bienes inmuebles fructíferos (si bien no es necesario que se trate de frutos naturales, pudiendo tratarse de frutos civiles); **(ii)** la obligación garantizada.

(3) Elemento formal: no hay normas especiales, por lo que rigen las reglas generales de los arts. 1278 y 1280 CC y, tratándose de la constitución de un derecho real sobre un inmueble, requerirá, por imperativo del art. 1280 CC el otorgamiento de escritura pública.

Por otra parte, y en cuanto a los **modos de constitución**, aunque el Código civil regula la anticresis en sede de **(i)** contratos, no hay obstáculo alguno para que sea posible también su constitución por medio de una **(ii)** disposición *mortis causa* o **(iii)** por usucapión.

Régimen. Pasamos a exponerlo, distinguiendo entre (i) los derechos del acreedor anticrédito (ii) sus obligaciones y (iii) los derechos del dueño de la finca.

(i) Derechos del acreedor anticrédito:

(1) La percepción de los frutos (naturales o civiles), estableciendo el art. 1885 CC la admisión del pacto (llamado compensatorio) por el que se compensan los intereses de la deuda con los frutos de la finca, sin liquidación de cuentas ni fijación de cantidades.

(2) La posesión del inmueble. No obstante, el desplazamiento de la posesión no es un elemento esencial en la anticresis, y ni siquiera natural, pues ha de ser pactado expresamente. Incluso, cabe el pacto de puesta en posesión de un tercero del inmueble.

(3) El *ius distrahendi* o derecho de realización de la cosa (art. 1884 CC), que necesariamente tendrá lugar en forma judicial, sin que quepa el procedimiento extrajudicial regulado para la prenda.

(4) *Ius retentionis* o derecho a retener la posesión del inmueble hasta el total cumplimiento de la obligación garantizada (art. 1883.1 CC), si bien se trata de una facultad renunciable por parte del acreedor anticrédito; este *ius retentionis* se prorroga, como en la prenda (*pignus gordianum*), cuando se contrae una segunda deuda (art. 1886 CC); pero normalmente se trata de un simple derecho de retención que no conlleva un *ius distrahendi*.

(5) Expresamente se prohíbe el pacto comisorio (art. 1884 CC).

(ii) Obligaciones del acreedor anticrédito. Conforme al art. 1882 CC, y salvo pacto en contrario, le corresponde **(1)** el pago de las contribuciones y cargas que pesen sobre la finca, y **(2)** el abono de los gastos necesarios para su conservación y reparación, deduciendo de los frutos las cantidades empleadas en uno y otro concepto. Si está en posesión

de la finca, señala la doctrina **(3)** su obligación de cuidarla con la diligencia de un buen padre de familia y **(4)** de restituirla una vez pagada la deuda garantizada. En el momento de la restitución será necesario **(5)** realizar una rendición de cuentas (art. 1883.1 CC), salvo que el acreedor no tuviese la posesión, como comprobación de los abonos y los gastos.

(iii) **Son derechos del dueño de la finca**, todos los derechos de cualquier propietario compatibles con la carga real. Readquirirá la posesión y disfrute de la finca al extinguirse la anticresis.

Extinción. Como especialidad, el art. 1883.2 CC autoriza expresamente la renuncia a la anticresis, al señalar que el acreedor, para liberarse de los gastos y las cargas que le impone la finca, podrá obligar al deudor a que entre de nuevo en el goce de la misma, salvo pacto en contrario.

§ 373. La hipoteca mobiliaria

Concepto. Es un derecho real de garantía por el que, mediante la inscripción en el registro correspondiente, se sujetan directa e inmediatamente determinados bienes muebles ajenos, que continúan en poder de su dueño, al pago de un crédito pecuniario, cualquiera que sea su poseedor.

Regulación. Su régimen viene establecido por la Ley de 16-diciembre-1954 de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión (en adelante, LHMPSD).

Constitución. Seguimos la habitual clasificación tripartita de sus elementos.

(i) **Elementos personales. (1) El acreedor** o titular del derecho de hipoteca. **(2) El hipotecante**, que podrá ser (a) el deudor o (b) un tercero. Camy Sánchez Cañete, ante el silencio de la legislación, considera que en materia de capacidad regirá la LH y, subsidiariamente, el Código civil.

(ii) **Elementos reales.** Distinguimos (1) la obligación garantizada y (2) los bienes hipotecables.

(1) La obligación garantizada. Su importe habrá de fijarse en moneda nacional. Puede constituirse también en garantía de cuentas corrientes de crédito y de títulos transmisibles por endoso. Según el art. 9 LHMPSD, salvo pacto expreso, la hipoteca en garantía de una obligación que devengue intereses sólo asegurará en perjuicio de tercero, además del principal, los intereses de las dos últimas anualidades y la parte vencida de la anualidad corriente.

(2) Bienes hipotecables. Según el art. 12 LHMPSD, con carácter de *numerus clausus*, lo son: **(i)** los establecimientos mercantiles; habrán de estar instalados en local de negocio del que el titular sea dueño o arrendatario con facultad de traspasar; la hipoteca comprenderá el derecho de arrendamiento del local así como las instalaciones fijas y permanentes; salvo pacto en contrario, la hipoteca se extenderá al derecho de propiedad intelectual e industrial (marcas, rótulos...), a los instrumentos de producción y trabajo siempre que pertenezcan al titular del establecimiento, esté pagado su precio y estén destinados de modo permanente al servicio de la explotación; mediante pacto expreso la hipoteca podrá extenderse a las mercancías y materias primas almacenadas; **(ii)** los automóviles y demás vehículos de motor, tranvías y vagones de ferrocarril de propiedad particular; **(iii)** las aeronaves; **(iv)** la maquinaria industrial; **(v)** la propiedad intelectual y la propiedad industrial.

Si los bienes estuviesen en copropiedad o perteneciesen a distintas personas el usufructo y la nuda propiedad, sólo podrán hipotecarse en su totalidad con el consentimiento de todos.

Por subrogación, la hipoteca se extenderá a las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados si el siniestro o hecho que las motiva tiene lugar después de su constitución.

Tratándose de cosas compuestas, la LHMPSD detalla qué partes se consideran incluidas en la hipoteca y cuáles no.

Por otro lado, **no pueden ser hipotecados**: (a) los bienes no enajenables; (b) los ya hipotecados, pignorados o embargados; (c) el derecho real de hipoteca mobiliaria; (d) los bienes susceptibles de prenda sin desplazamiento.

(iii) **Elementos formales.** Se exige el otorgamiento de **escritura pública** y la **inscripción** en el Registro correspondiente, siendo ésta de naturaleza constitutiva. La escritura habrá de contener, según el art. 13 LHMPSD: (1) la identificación del acreedor, del deudor y, en su caso, del dueño de los bienes hipotecados; (2) la descripción de los bienes hipotecados, especificando su naturaleza, cantidad, calidad y demás circunstancias que sirvan para su individualización; (3) el título de adquisición de los bienes y la declaración del hipotecante de que no se hallan hipotecados, pignorados o embargados; (4) el importe del principal garantizado, el plazo para su devolución, el tipo de interés pactado y la cantidad señalada para costas y gastos; (5) fijación del domicilio para notificaciones y requerimientos al deudor y, en su caso, hipotecante no deudor.

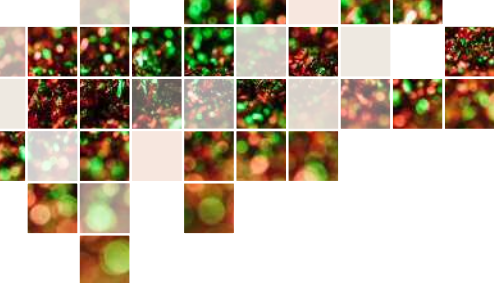
Contenido. (1) El hipotecante (i) conserva la propiedad de los bienes (ii) estando obligado a conservarlos con la diligencia propia de un buen padre de familia y a (iii) realizar las reparaciones necesarias; (iv) la depreciación de la cosa, salvo si es debida a caso fortuito, da derecho al acreedor a pedir la administración de los bienes. Por otra parte (v) no podrá enajenar los bienes sin el consentimiento del acreedor.

Por su parte **(2) el acreedor hipotecario** (i) tiene derecho a promover la venta de los bienes hipotecados en caso de vencimiento de la hipoteca (*ius distrahendi*); tal derecho se manifiesta en (ii) la reipersecutoriedad de los bienes, cualquiera que sea su poseedor (art. 16 LHMPSD) y en (iii) la preferencia que le otorgan los arts. 1922 CC, 1926 CC y el art. 10 LHMPSD. Para hacer efectivo este derecho, dispone de una acción hipotecaria que prescribe a los 3 años contados desde que pudo ejercitarse y que puede sustanciarse por el procedimiento que establece la LEC o por los procedimientos judicial sumario (que regula el art. 82 LHMPSD) o extrajudicial (art. 86 LHMPSD). Por otra parte, y (iv) para el caso de depreciación de los bienes hipotecados por causa imputable al hipotecante, se le concede una acción para solicitar la intervención judicial en la administración de esos bienes. Finalmente, el acreedor (v) puede transmitir el crédito garantizado en escritura pública notificándolo al deudor notarialmente (art. LHMPSD).

Extinción. Rigen las normas generales de extinción de los derechos reales. Simplemente, debemos añadir que la LHMPSD prevé la caducidad del asiento de hipoteca, que implica la cancelación de la inscripción, transcurridos 6 años desde la fecha de vencimiento de la obligación asegurada.

§ 374. La prenda sin desplazamiento

Concepto. Es aquella figura jurídica por la cual, mediante la inscripción en el registro correspondiente, se confiere al acreedor una facultad, a modo de derecho real, para el



La presente obra contiene una exposición sistemática, completa y exhaustiva del Derecho civil común español, elaborada en unos términos que permiten al profesional y al estudioso del Derecho el acceso a todas sus instituciones en un solo volumen, con continuas remisiones entre sus más de setecientos epígrafes, por los que el lector podrá fácilmente desenvolverse gracias a sus tres detallados índices (sistemático, analítico y jurisprudencial) que permiten una rápida localización de la materia que se pretenda consultar.

En su exposición se recogen las diferentes construcciones doctrinales, así como las soluciones jurisprudenciales acogidas, con permanente invocación de sentencias del Tribunal Supremo (son más de seiscientas cincuenta las citadas a lo largo de la obra) y de resoluciones de la DGRN (hoy, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).

Constituye, a la vez, una herramienta de gran utilidad para los estudiantes universitarios, con la que podrán afrontar los programas de sus estudios de Grado, y para los opositores en la elaboración de sus temarios. Todo ello gracias a una exposición realizada de manera clara, sencilla y, muy especialmente, práctica, facilitando así la comprensión de los conceptos jurídicos sobre los que se asienta nuestro Derecho civil común.

Se trata, en definitiva, de un manual de gran practicidad tanto para el especialista en la materia como para quienes, siéndolo de otras disciplinas, pretenden conocer de cerca el Derecho civil, pues éste, como Derecho supletorio general, constituye el cimiento sobre el que todo jurista ha de asentar sus conocimientos.

