

TEMAS

Test de la especialidad civil para la prueba de acceso a la Abogacía

Coordinación

Purificación Pujol Capilla

■ LA LEY



Wolters Kluwer

Test de la especialidad civil para la prueba de acceso a la Abogacía

Coordinación

Purificación Pujol Capilla

© **Wolters Kluwer España, S.A.**

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502

e-mail: clientes@wolterskluwer.com

<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: julio 2019

Depósito Legal: M-22955-2019

ISBN versión impresa: 978-84-9020-878-6

ISBN versión electrónica: 978-84-9020-879-3

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.

Printed in Spain

© **Wolters Kluwer 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 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.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer 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.

TEMA 4

LA HIPOTECA Y OTRAS GARANTÍAS DE CRÉDITO

Natalia HERMOSO DE MENA

GARANTÍAS REALES

1. HIPOTECA INMOBILIARIA

1. La hipoteca es una figura jurídica:

A) Compleja, porque supone aunar dos tipos de contratos, que conllevan además implicaciones registrales.

B) Compleja, porque la firma del contrato de garantía real siempre lleva aparejada la firma del contrato de préstamo que garantiza.

C) Sencilla, porque el contrato accesorio debe entenderse integrado en el contrato principal ya que no puede subsistir sin el mismo.

D) Sencilla, siendo el contrato de préstamo la única figura jurídica relevante.

2. La hipoteca es un derecho real:

A) Porque tiene acceso al Registro de la Propiedad, siendo únicamente este tipo de derechos los que pueden acceder al mismo.

B) Porque supone ejercer un poder directo e inmediato sobre una cosa, sin necesidad de acudir a los Tribunales para hacerlo efectivo, ya que tiene acceso al Registro de la Propiedad.

C) Que atribuye a su titular la facultad de perseguir el bien, ejercitando la correspondiente acción judicial o instando la realización extrajudicial, con preferencia, dada su inscripción en el Registro de la Propiedad.

D) Por ser mera garantía de un contrato de préstamo.

3. Se contrata una hipoteca para garantizar el préstamo de 200.000 euros que financia la adquisición de un inmueble, estableciéndose un límite de responsabilidad hipotecaria por todos los conceptos de 250.000 euros. Ante el impago, el acta notarial de pago fija la deuda por capital e intereses en 260.000. Existiendo cargas inscritas con posterioridad a la hipoteca:

A) El acreedor hipotecario percibirá la totalidad de las cantidades obtenidas por la realización del bien, sin perjuicio de entrega del sobrante a los acreedores posteriores con preferencia frente al deudor.

B) El acreedor hipotecario podrá obtener un máximo de 250.000 euros por la realización del bien en el procedimiento de ejecución, aunque la cantidad que se le adeuda es superior, quedando a salvo su derecho de acudir a la ejecución ordinaria del art. 579 LEC para reclamar el resto.

C) El acreedor hipotecario solo tendrá derecho a recuperar la cantidad prestada para la financiación, estos es, 200.000 euros.

D) El acreedor hipotecario percibirá la totalidad de las cantidades obtenidas por la realización del bien y el sobrante, si lo hubiere, se entregará al ejecutado ya que los acreedores posteriores carecen de preferencia frente al mismo.

4. Las cantidades aseguradas por una hipoteca, ¿podrían aumentarse para el caso de cumplirse alguna de las condiciones que se reflejen en la cláusula que lo estipula?

A) En ningún caso, puesto que se produciría una alteración del equilibrio entre los intereses de acreedor, deudor y terceros.

B) En cualquier caso, ya que el principio de libertad de pactos impera sobre la protección a los acreedores posteriores.

C) Solo en el caso de no existir acreedores posteriores y siempre que se someta a esta condición, ya que la protección de los mismos impera.

D) Es posible siempre que el Registro de la Propiedad describa la hipoteca en todos sus términos para salvaguardar el principio de publicidad registral.

5. La constitución de hipoteca durante el matrimonio requiere:

A) La decisión del cónyuge con cuyo capital privativo vaya a realizarse la compra.

B) La decisión de los dos cónyuges cuando la compra se realice con cargo a los bienes gananciales.

C) El consentimiento de los dos cónyuges en cualquier caso, debiendo distinguirse si se realiza la compra con dinero privativo en todo o en parte.

D) El consentimiento de los dos cónyuges solo cuando la constitución de la hipoteca se realice en parte con dinero privativo de uno y en parte con dinero privativo de otro.

6. La sentencia de divorcio que otorga el derecho de uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges, normalmente aquél que conserva la custodia de los hijos menores:

A) No tiene acceso al Registro de la Propiedad en ningún caso, ya que no es un derecho real, sino familiar.

B) Solo tiene acceso al Registro de la Propiedad cuando la propia resolución judicial lo ordena expresamente.

C) Tiene acceso al Registro de la Propiedad a pesar de ser un derecho familiar, habiendo sido reconocido tal acceso por la jurisprudencia y resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado, para proteger el derecho de uso otorgado al cónyuge no titular de la hipoteca, no perjudicándole la ejecución hipotecaria.

D) Tiene acceso al Registro de la Propiedad a pesar de ser un derecho familiar, habiendo sido reconocido tal acceso por la jurisprudencia y resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado. No obstante, el derecho de uso cede frente a la ejecución de la hipoteca inscrita con anterioridad.

7. El convenio regulador de un divorcio de mutuo acuerdo suele incluir pactos sobre amortización de hipoteca, los cuales:

A) No tienen trascendencia en el contrato de hipoteca ya que se producen entre los sujetos que son deudores sin el consentimiento del acreedor.

B) Liberan al deudor al que no se atribuye la amortización de la hipoteca, ya que éste asume la totalidad de la deuda, todo ello en virtud de la libertad de pactos entre las partes.

C) Solo liberan a uno de los deudores cuando la sentencia que convalida los pactos alcanzados el convenio regulador así lo establece de manera expresa.

D) Liberan en todo caso, ya que la sentencia se limita a convalidar lo dispuesto en el convenio regulador.

8. Las cláusulas de los contratos de hipoteca tienen consideración de condiciones generales de contratación:

A) Siempre, aunque exista alguna posibilidad por parte del consumidor de alterar una mínima parte de ellas.

B) En la mayoría de los casos, aunque el prestamista ofrezca la oportunidad de elegir entre varias opciones o cláusulas y permita mínimos cambios.

C) Depende de la redacción de la cláusula, debiendo ser analizadas para poder clasificarlas como condiciones generales de contratación ya que no se presume esta condición.

D) Presumiéndose esta condición en el sector cambiario, se consideran condiciones generales de la contratación cuando no permitan ninguna alteración aunque el prestamista permita elegir entre varias opciones.

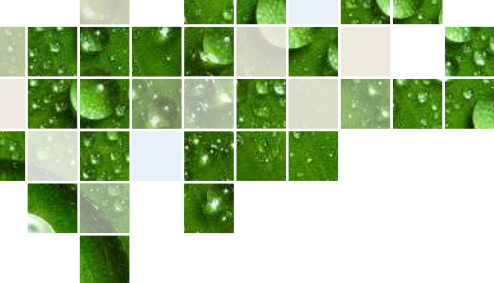
9. En la escritura otorgada a favor de promotor suele incluirse la posibilidad de subrogación de futuros compradores lo que puede afectar a la consideración de las cláusulas como condiciones generales de la contratación:

A) La libertad de pactos permite prever la posibilidad de subrogación en la escritura, lo que en modo alguno puede afectar a la calificación de las cláusulas como condiciones generales de contratación, ya que se trata de un contrato bancario.

B) La posibilidad de subrogarse no influye en la calificación de las cláusulas como condiciones generales de la contratación, manteniéndose esta condición aunque se permita elegir entre varias opciones de subrogación, siendo lo importante no poder alterar el contenido de la cláusula que finalmente se acepta.

C) Cualquier variación en los términos del contrato con respecto al contrato anterior con el promotor supone que las cláusulas pierden su condición de generales.

D) Lo que determina la consideración de condiciones generales es que la subrogación se produce a favor de un particular que normalmente destinará la finca adquirida a vivienda habitual.



Con este libro, elaborado por profesionales del máximo nivel: Magistrados, Letrados de la Administración de justicia, Jueces, Profesores, Doctores en derecho, se pretende facilitar al aspirante a Abogado un buen medio para superar el examen del master de acceso a la abogacía.

Se han elaborado todas preguntas usando el mismo formato del test que se debe superar. La mayoría de las preguntas tienen un nivel incluso superior al de los test analizados para la elaboración de este libro.

En la mayor parte de sus repuestas se razona el porqué de la solución, con la finalidad de proporcionar al estudiante la base suficiente para discurrir jurídicamente de la forma más acertada.

En definitiva, podemos afirmar que la realización de los test que contienen este libro garantizan la preparación con éxito del examen. Sin la necesidad de tener ¡suerte!

