

EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA

(Razón, ámbito y disponibilidad de su régimen,
general y excepcional)

GUILLERMO CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA

Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad de Sevilla

Presentación

FRANCESCO BOSETTI

Prólogo

ENRIQUE RAMOS CHAPARRO



ARANZADI



THOMSON REUTERS

SUMARIO

Página

| | |
|---|----|
| ABREVIATURAS | 13 |
| PRESENTACIÓN..... | 15 |
| PRÓLOGO..... | 19 |
| INTRODUCCIÓN: PROBLEMÁTICA EXISTENTE SOBRE LA EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA..... | 21 |
| I. Problemas que suscita la extensión de la hipoteca a las accesiones y mejoras del inmueble hipotecado..... | 21 |
| II. A mayor abundamiento: la originalidad de nuestra primera Ley Hipotecaria frente a sus precedentes y al Derecho comparado: ¿un error nuestro a corregir o un modelo a seguir por los demás?..... | 27 |

CAPÍTULO I

RAZÓN DE LA REGLA GENERAL, O DE LA EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA A LAS ACCESIONES Y MEJORAS DE LA FINCA HIPOTECADA

| | |
|--|----|
| I. Refutación, o matización en su caso, de los pretendidos fundamentos –volitivo y de política legislativa– de la extensión objetiva de la hipoteca inmobiliaria | 37 |
| 1. <i>Supuesto fundamento de la regla extensiva en la presunta voluntad del hipotecante: el intento de justificar conjuntamente los arts. 109 y 112 LH</i> | 37 |
| 2. <i>Pretendido fundamento de la regla extensiva en razones generales de justicia, o en razones político-económicas, más particulares, de fomento del crédito territorial</i> | 41 |

| | |
|---|----|
| II. Razón técnico-jurídica de la extensión objetiva de la hipoteca: la «inmovilización» de las accesiones y mejoras, por su naturaleza o por su inherencia al inmueble hipotecado | 43 |
| 1. <i>El error de fundar la extensión de la hipoteca en el principio de accesión, y sus posibles riesgos: la crítica o la negación misma de las excepciones a la regla de la extensión.....</i> | 45 |
| 2. <i>La inherencia real de la hipoteca, antes que la accesión de la propiedad, como fundamento técnico, más directo, de su extensión a las accesiones y mejoras de la finca hipotecada</i> | 52 |

CAPÍTULO II

RAZÓN DE LAS EXCEPCIONES, O DE LA NO EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA A CIERTAS ACCESIONES Y MEJORAS DE LA FINCA HIPOTECADA

| | |
|---|----|
| I. Refutación, o matización en su caso, de los pretendidos fundamentos –volitivo y de política– de la no extensión objetiva de la hipoteca inmobiliaria a los supuestos de los arts. 110.1º, 111 y 112 LH..... | 59 |
| 1. <i>Supuesto fundamento de la excepción en la presunta voluntad del hipotecante, como en la del tercer poseedor: el intento de justificar conjuntamente los arts. 110.1º, 111 y 112 LH.....</i> | 59 |
| 2. <i>Pretendido fundamento de las excepciones en razones político-económicas, como el fomento del crédito agrícola y de la construcción (o de la inversión inmobiliaria en general).</i> | 62 |
| II. La razón registral de las excepciones en la extensión de la hipoteca contenidas en la LH..... | 66 |
| 1. <i>Los principios de publicidad y especialidad, en materia hipotecaria, y la autonomía de las agregaciones y de las nuevas edificaciones, excluidas de la extensión de hipoteca ex art. 110.1º LH in fine, como posibles fincas registrales. Su progresiva aceptación en Derecho comparado</i> | 66 |
| 2. <i>Plasmación de aquella razón registral en la originaria LH/1861, su posterior conexión con el art. 111 LH/1909, en –excusable– coincidencia –sobrevvenida– con el art. 112 LH.....</i> | 74 |
| 3. <i>Y la consolidación de la razón registral en la reforma hipotecaria de 1944-1947. Una mención obligada de las agrega-</i> | |

| | Página |
|---|--------|
| <i>ciones de terreno y de las declaraciones de obra nueva, y su distinción de los excesos de cabida</i> | 85 |

CAPÍTULO III

MODIFICACIÓN SOBREVENIDA EN EL ÁMBITO DE LAS EXCEPCIONES, O DE LA NO EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA A OTRAS ACCESIONES Y MEJORAS NO CONTEMPLADAS EXPRESAMENTE EN LA LEY

| | |
|--|------------|
| I. En general, la posible ampliación, o restricción en su caso, de supuestos excepcionales, en que no hay expansión de la hipoteca, desde una interpretación lógica y actualizada de la LH | 93 |
| II. En particular, las diversas ampliaciones, o restricciones, de casos en que no hay expansión de la hipoteca | 95 |
| 1. <i>El supuesto de la «elevación de edificios» del art. 110.1º LH: su extensión a cualquier caso de ampliación (vertical u horizontal), y su posible exclusión de la expansión hipotecaria, ex arts. 8.5º y 107.11º LH, como hipótesis añadida de «nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere»</i> | <i>95</i> |
| 2. <i>El supuesto de las construcciones extralimitadas, y sus diversas posibilidades</i> | <i>102</i> |
| 3. <i>El caso de edificio preexistente a la hipoteca, pero no inscrito autónomamente: distinta consecuencia según el edificio ya existente sea o no, al menos, declarado conjuntamente con la hipoteca (ex arts. 208 LH y 308 RH)</i> | <i>106</i> |
| 4. <i>El caso del edificio hipotecado reconstruido: una cuestión de permanencia o de extinción, más que de posible extensión, de la hipoteca</i> | <i>115</i> |
| 5. <i>La formación de islas: un caso actualmente inocuo</i> | <i>117</i> |

CAPÍTULO IV

EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA NO EXTENDIDA A CIERTAS ACCESIONES Y MEJORAS

| | |
|---|------------|
| I. El dilema existente sobre la ejecución de hipoteca no extendida a ciertas accesiones y mejoras de la finca hipotecada: ¿aislada o conjuntamente con la accesión o mejora a la que no se extiende? | 119 |
|---|------------|

| | Página |
|--|--------|
| II. La ejecución conjunta de la finca hipotecada con la accesión o mejora a la que, sin embargo, la hipoteca no se extiende (ex art. 113 LH)..... | 123 |
| 1. <i>La aplicación extensiva lógica del art. 113 LH a cualquier ejecución de hipoteca no extendida a ciertas accesiones y mejoras</i> | 123 |
| 2. <i>La retención y la preferencia en el cobro otorgadas por el art. 113 LH a favor –exclusivamente– del tercer poseedor: ¿la imposible extensión de tales favores o, más bien, su inexistencia cuando la accesión queda excluida de la hipoteca?</i> | 128 |

CAPÍTULO V

ÁMBITO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD EN EL RÉGIMEN DE EXTENSIÓN DE HIPOTECA

| | |
|---|-----|
| I. En general, el posible juego de la voluntad privada en la determinación del régimen expansivo de la hipoteca a las accesiones y mejoras de la finca hipotecada..... | 137 |
| II. En especial, el debido respeto a los principios de especialidad y de publicidad, por un lado, y la protección de los terceros, por otro..... | 140 |
| A MODO DE COMPENDIO: RAZÓN, ÁMBITO Y DISPONIBILIDAD DEL RÉGIMEN SOBRE EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA..... | 147 |
| BIBLIOGRAFÍA..... | 167 |
| ÍNDICE CRONOLÓGICO DE JURISPRUDENCIA | 173 |