

**materia**

Dereito Civil IV. Reais

unidade didáctica 7

# Os Dereitos Reais de Garantía

Margarita Herrero Oviedo  
Departamento de Dereito Común  
Facultade de Dereito



VICERREITORÍA DE EXTENSIÓN  
UNIVERSITARIA, CULTURA E SOCIEDADE

**titulación**

Licenciatura en Dereito





unidade didáctica 7

# Os Dereitos Reais de Garantía

Margarita Herrero Oviedo  
Departamento de Dereito Común  
Facultade de Dereito



© Universidade de Santiago de Compostela, 2010

**Deseño**

Unidixital

**Edita**

Vicerreitoría de Extensión Universitaria, Cultura  
e Sociedade da Universidade de Santiago de  
Compostela

Servizo de Publicacións  
da Universidade de Santiago de Compostela

**Imprime**

Unidixital

Servizo de Edición Dixital da  
Universidade de Santiago de Compostela

**Dep. Legal:** C 3972-2010

**ISBN** 978-84-9887-541-6

ADVERTENCIA LEGAL: reservados todos os dereitos.  
Queda prohibida a duplicación, total ou parcial desta  
obra, en calquera forma ou por calquera medio (elec-  
trónico, mecánico, gravación, fotocopia ou outros) sen  
consentimento expreso por escrito dos editores.

**MATERIA: Dereito Civil IV. Reais**  
**TITULACIÓN: Licenciatura en Dereito**  
PROGRAMA XERAL DO CURSO  
Localización da presente unidade didáctica

**Unidade I. A posesión**

A posesión  
Adquisición e perda  
A usucapión

**Unidade II. Adquisición e perda dos dereitos reais**

O artigo 609 do Código Civil

**Unidade III. O dereito de propiedade**

A propiedade do noso ordenamento  
Límites e limitacións ao dereito de propiedade  
Modos de adquirir a propiedade  
A protección da propiedade  
Formas de copropiedade

**Unidade IV. O dereito de usufruto**

O dereito de usufruto: principio *salva rerum substantia*  
Constitución. Suxeitos e obxecto  
Usufrutos especiais. O usufruto de disposición e o cuasiusufruto  
Os dereitos de uso e habitación

**Unidade V. O dereito de servidume**

O dereito de servidume. Clases  
Constitución. Contido. Modificación e extinción  
As denominadas servidumes persoais  
As servidumes legais o forzosas  
As servidumes voluntarias. A servidume de luces e vistas  
A medianeira

**Unidade VI. O dereito de superficie e o aproveitamento por quendas de bens inmoebles**

Concepto e réxime xurídico  
O dereito de sobreelevación e subedificación  
Réxime do aproveitamento por quendas de bens inmoebles

**Unidade VII. Os dereitos reais de garantía**

Concepto de garantía real e trazos característicos  
A anticrese  
O peñor  
A hipoteca inmobiliaria  
A hipoteca mobiliaria e o peñor sen desprazamento da posesión

**Unidade VIII. Dereitos reais de adquisición preferente**

Dereito de tenteo  
Dereito de retracto  
Opción de compra

**Unidade IX. A publicidade rexistral e a inmatriculación**

A publicidade dos dereitos reais inmobiliarios: o Rexistro da Propiedade  
Referencia xeral a os principios hipotecarios  
A inmatriculación de predios

**Unidade X. Actos e dereitos con acceso ao Rexistro, cualificación e eficacia rexistral**

Supostos inscribibles

A cualificación rexistral e recursos fronte a unha cualificación negativa

Eficacia do Rexistro da Propiedade

## ÍNDICE

---

<b>Presentación</b> .....	7
<b>Os obxectivos</b> .....	8
<b>A metodoloxía</b> .....	8
<b>Os contidos</b> .....	10
1. Concepto de garantía real e caracteres .....	10
2. O dereito de anticrese .....	11
3. O dereito real de peñor .....	11
3.1. Concepto .....	11
3.2. Constitución .....	11
3.3. Contido .....	11
3.4. Peñores especiais .....	12
4. A hipoteca inmobiliaria .....	13
4.1. Natureza, función económica e concepto .....	13
4.2. Constitución, suxeitos e inscrición .....	13
4.3. Obxecto da hipoteca. Extensión da hipoteca e capital garantido .....	15
4.4. Fases da hipoteca .....	16
4.5. Facultades dos suxeitos na primeira fase .....	16
4.6. A execución hipotecaria .....	17
4.7. Outras formas de extinción da hipoteca .....	19
4.8. Hipotecas especiais .....	19
5. A hipoteca mobiliaria e o peñor sen desprazamento da posesión .....	20
5.1. Xustificación e normativa .....	20
5.2. Concepto e contido .....	21
<b>Actividades propostas</b> .....	22
<b>A posta en práctica desta UD / Avaliación da UD</b> .....	23
<b>Anexos</b>	
Anexo 1 .....	24
Anexo 2 .....	25
<b>Bibliografía</b> .....	26





## PRESENTACIÓN

---

Os dereitos reais de garantía son unha categoría especialmente importante dos dereitos reais, posto que nos encontramos nunha sociedade onde o principio de responsabilidade patrimonial universal resulta insuficiente. Esta insuficiencia viría a provocar unha paralización do tráfico xurídico e con iso, do tráfico económico.

Ante este feito, o dereito pon ao alcance do cidadán instrumentos xurídicos específicos para evitar o incumprimento absoluto dos seus dereitos de crédito. Deste xeito os dereitos reais de garantía supoñen un reforzamento das garantías para o cobro e, como consecuencia, un aumento da confianza dos suxeitos que lles leva a un incremento das transaccións.

Os instrumentos de garantía que o dereito pon ao noso alcance son moi diversos e algúns constitúen figuras tradicionais no noso dereito, se ben algúns caeron no desuso, como é o caso da anticrese. En cambio, outras garantías son de recente aparición no noso ordenamento e viñeron a solucionar novas necesidades que a evolución da sociedade fixo nacer, é o caso da hipoteca mobiliaria e do peñor sen desprazamento da posesión.

Pero sen dúbida ningunha, dentro dos dereitos reais de garantía o máis importante é a hipoteca inmobiliaria. Esta figura converteuse nun dos piares da economía española posto que é a garantía por antonomasia: a seguridade que a hipoteca suscita, procedente basicamente do bo funcionamento do Rexistro da Propiedade, fai que sexa o instrumento de garantía ao que se recorre con maior frecuencia.

A figura da hipoteca inmobiliaria eríxese na garantía máis utilizada como forma de financiamento da compra de vivenda. Está claro que os altos prezos que as vivendas alcanzaron en España fai practicamente imposible a súa compra ao contado, polo que resulta imprescindible, polo menos para a maior parte da poboación recorrer ao préstamo, préstamo que as entidades financeiras unicamente están dispostas a conceder se a operación se garante a través da constitución de hipoteca.

Tendo en conta a importancia que o mercado inmobiliario ten no noso país (de feito, a crise actual procede do desastre deste mercado), fácil é comprender a afirmación feita de que a hipoteca é un dos piares da economía española.

Por todo iso, non é difícil que alguén de nós algunha vez entremos en contacto con a figura da hipoteca, de aí o interese que o seu estudo ten, non só para os estudantes da Licenciatura de Dereito, senón tamén para o cidadán en xeral.

As outras garantías reais teñen un peso máis heteroxéneo no conxunto da categoría, se ben algunhas delas alcanzaron moita importancia nos mercados máis especializados tamén son alternativas ás que recorrer cando non se conta cun ben inmoble que ofrecer como garantía.

En definitiva, nesta unidade didáctica preténdese o estudo de figuras que, a pesar do seu carácter accesorio dos outros dereitos, non obstante, se converten en pezas fundamentais para o correcto funcionamento do tráfico xurídico que posibilita o intercambio de bens e servizos.

## **OS OBXECTIVOS**

---

Ao rematar a unidade didáctica o alumno será capaz de:

- Entender en que consiste a categoría xeral dos dereitos reais e cales son os dereitos incluídos nela.
- Manexar con seguridade os diferentes tipos de garantías que o ordenamento pon a disposición do operador xurídico.
- Localizar sen problemas os textos legais onde se regulan as diversas garantías.
- Identificar claramente que obxectos poden ser hipotecados así como os suxeitos que interveñen na hipoteca.
- Coñecer as posibilidades de modificación permitidas nos diferentes elementos da hipoteca
- Distinguir as posibilidades de execución hipotecaria existentes así como identificar con exactitude cales son os diferentes trámites que se seguen na execución xudicial da hipoteca.
- Utilizar con destreza as distintas causas que poden provocar a interrupción da execución.
- Tomar partido respecto daquelas cuestións sobre as que existen discrepancias doutrinais.
- Apreciar as solucións que os tribunais aplican aos problemas derivados da utilización das garantías reais manexando para iso a derradeira xurisprudencia.
- Coñecer os trazos característicos daquelas garantías aparecidas recentemente e que carecen de regulación legal
- Valorar as propostas que no ámbito europeo xorden en torno á unificación e á harmonización das garantías

## **OS PRINCIPIOS METODOLÓXICOS**

---

A pesar de que esta unidade didáctica se pretende aplicar na Licenciatura, isto é, partindo de que se verá afectada polas novas premisas do Espazo Europeo de Educación Superior, non é posible subtraerse á nova filosofía

universitaria e por iso teranse en conta aqueles principios na ensinanza do curso de Dereitos Reais.

Dadas as especiais características da materia xurídica, segue resultando imprescindible tomar como instrumento básico a clase maxistral, onde o estudante tome breves notas, nunca a copia literal, do que o profesor explique. Estas notas servirán como complemento dos temas que o alumno vaia elaborando coa axuda dos manuais recomendados. Non se pode deixar de lado o feito de que o contido desta unidade didáctica fai referencia a ideas ou conceptos que resultan moi novidosos para o alumnado. Ademais, algunhas cuestións moi técnicas deben ser inexorablemente explicadas polo profesor pois para a súa correcta comprensión resulta insuficiente o uso de calquera manual. Todas estas cuestións non fan senón remarcar a importancia que segue tendo a clase maxistral.

É importante salientar que o alumno durante estas clases non pode manter unha actitude pasiva senón que deberá responder as cuestións que o profesor lle dirixa ao obxecto de comprobar se o estudante está comprendendo ben a explicación e se é capaz de relacionar as palabras do profesor con aquilo tratado nas clases anteriores. Asemade é necesario que se pregunte ao profesor, mesmo interrompendo, calquera dúbida que se lle presente, para poder así seguir a explicación correctamente.

Como se acaba de dicir, a clase maxistral será o pilar básico da unidade didáctica, non obstante, para a ensinanza da materia o profesor axudarase doutras fórmulas docentes.

Así, a utilización da aula virtual será unha ferramenta moi valiosa para manter o contacto profesor- alumno máis alá das clases presenciais. Nesta plataforma o profesor deixará ao dispor do estudante aqueles materiais necesarios para o estudo da materia: lexislación e decisións xurisprudenciais. Ademais, o profesor proporcionará a través deste mecanismo aqueles artigos doutriniais que sirvan ao alumno para completar algúns aspectos do contido da unidade. Esta aula conta coa posibilidade de dirixirse ao profesor a través do correo electrónico, ao que o alumno poderá recorrer en calquera momento.

Asemade, dedicaranse algunhas clases a resolver os casos prácticos que o profesor formule a través da aula virtual relativos a aqueles aspectos máis problemáticos das garantías reais, todo isto co propósito de que o estudante vexa sobre o terreo práctico como funcionan no noso ordenamento as formas reais de garantía.

Tamén está previsto dedicar algunha clase ao debate, para iso, o profesor explicarán na clase cal é a cuestión controvertida e dividirá ao alumnado en dous grupos, cada un dos cales defenderá unha postura que deberán defender nunha sesión posterior. Para axudar ao alumno na preparación do debate, o profesor deixará na aula virtual os materiais necesarios para iso, singularmente as distintas opinións que fundamentan cada unha das posturas enfrontadas.

Finalmente o alumno conta tamén coa posibilidade de acudir ás titorías cuxo horario aparecerá na páxina web do centro. A través destas titorías poderanse formular ao profesor todas aquelas cuestións que o estudo do contido desta unidade didáctica lle suscite. É importante salientar

que algunhas partes resultan difíciles de comprender dado o marcado carácter técnico dalgúns conceptos, polo que nestes casos a axuda do profesor será moi importante.

## **OS CONTIDOS BÁSICOS**

---

Con esta unidade didáctica cérrase o cuarto bloque temático e nel estúdase unha subcategoría dentro dos dereitos reais limitados, caracterizados pola súa finalidade de garantir unha obriga. É ben certo que no noso ordenamento o art. 1911 do Código Civil contempla a responsabilidade patrimonial universal, isto é, o principio de que todo debedor vai responder das súas obrigacións con seus bens presentes e futuros. Non obstante, este principio en frecuentes ocasións resulta insuficiente para o acredor que ve como as súas esperanzas de cobro do crédito esfúmanse debido á declaración de insolvencia do debedor, o que fai utópico aquel principio de responsabilidade patrimonial universal

As garantías reais veñen paliar aquela insuficiencia, de tal forma que o acredor non ten unha garantía xeral e difusa, senón unha garantía concreta. Aquela garantía concreta vai servir para reforzar o seu dereito de crédito no seguinte sentido: en caso de incumprimento por parte do debedor, poderá facer efectivo o seu dereito a través da execución ou realización do valor do ben que serviu como garantía.

### **1. Concepto de garantía real e caracteres**

Para comezar o estudo desta unidade didáctica é necesario traer a colación aqueles coñecementos acadados coa superación da materia de Dereito Civil III. Obrigacións e contratos II. Estámonos referindo á distinción clásica na ciencia xurídica entre dereitos persoais e dereitos reais, pois esta dualidade trasládase tamén ao ámbito das garantías.

As garantías de tipo persoal hanse estudar ao fío do estudo dos contratos en particular (fianza ou aval), pois é o contrato a forma de constitución delas máis habitual. O trazo distintivo deste tipo de garantía consiste en que nestes casos é unha persoa a que presta a garantía.

En cambio, nas garantías de carácter real é un obxecto o que vai servir para garantir o cumprimento da obrigación a que serve de garantía. Este é o trazo definitorio das garantía reais, pero ademais contan cunha serie de características comúns que tamén delimitan a figura. Así, son de salientar o seu carácter accesorio, a súa indivisibilidade, a súa preferencia e a súa posibilidade de realizar o valor do obxecto sobre o que recaen.

Dada a diversidade de garantías reais existente sóense facer clasificacións para simplificar o seu estudo. Sen dúbida, a máis común é aquela que distingue entre garantías típicas e atípicas; as primeiras venzanse ao longo da unidade didáctica, mentres que as segundas (dereito de retención, reserva de dominio...) normalmente estúdanse ao fío da análise doutros institutos, en realidade máis que garantías propiamente ditas, trátase de dereitos que posúen algunhas facultades de carácter real.

## **2. O dereito de anticrese**

É necesario comezar sinalando a escasa aplicabilidade que hoxe en día posúe esta garantía real, circunstancia que contrasta cos seus moitos anos de historia.

A figura da anticrese aparece regulada no Código Civil de forma exigua (arts. 1881-1886), o que fai que sexan múltiples as dúbidas que se lle presentan á doutrina ao redor dos seus trazos característicos, dúbidas que a xurisprudencia non soluciona dada a escasa utilización da figura.

O único claro é que son os froitos producidos polo predio sobre a que recae o dereito de anticrese os que van servir como garantía da obrigaición asegurada.

## **3. O dereito real de peñor**

### **3.1. Concepto**

Estamos ante unha garantía real típica regulada nos arts. 1863 e ss. do Código Civil caracterizada porque ha de recaer sobre un ben moble. Ademais este ben ha de estar dentro do comercio dos homes e ha de ser susceptible de posesión, porque require o traspaso posesorio ao titular do dereito de garantía (acredor pignoraticio).

Historicamente esta foi a garantía máis utilizada porque para o acredor era a forma máis axeitada de garantir o seu dereito de crédito. Ata que o debedor non lle devolvía a cantidade prestada, o acredor permanecía en posesión do ben moble, que desta forma actuaba como elemento coercitivo para conseguir a devolución dos cartos.

### **3.2. Constitución**

Este dereito pódese constituír por contrato, esta é a forma máis habitual, e tamén é posible a súa constitución *mortis causa* (legado de peñor).

Un sector da doutrina adoita cualificar este contrato como contrato real sendo por iso necesaria a entrega do ben para que teña lugar a perfección do contrato. Ademais, e a pesar do silencio do Código neste punto, este sector esixe que o contrato se documente en escritura pública, non obstante outros autores optan por considerar que, respecto a este contrato, rexe a liberdade de forma.

### **3.3. Contido**

Xa se dixo con anterioridade que o peñor se caracteriza porque a constitución da garantía vai acompañada do traspaso posesorio do ben moble que serve de garantía. Este traspaso posesorio desempeña unha función de control patrimonial, pois ao estar nas mans do acredor permite

controlar o mantemento do seu valor, pero tamén cumpre unha función de control das cargas que recaen sobre o ben, posto que ao estar baixo o poder do acredor, impide que o ben se volva gravar a favor doutro acredor.

Non obstante, debe quedar claro que o traspaso posesorio non supón a perda da propiedade por parte do debedor pignorante, que continúa sendo dono do ben.

O acredor pignoraticio ou prendario non poderá facer uso da cousa dada en peñor sen autorización do debedor e asemade deberá coidar dela coa dilixencia dun bo pai de familia. O art. 1869 CC permite expresamente ao acredor pignoraticio o recurso ás accións reais que competan ao propietario para defender a cousa dada en peñor, todo isto sen prexuízo de que, como posuidor, estea naturalmente lexitimado para exercer as accións posesorias pertinentes.

Se chegado o momento de cumprimento da obriga principal, o debedor non cumpre, o acredor pignoraticio poderá facer uso do peñor, solicitando a execución ou realización do valor do ben, ben sexa acudindo ao procedemento xudicial previsto na Lei de axuízamento civil, ben sexa a través dun procedemento notarial de execución.

### **3.4 Peñores especiais**

Tratándose do dereito real de peñor existen unhas modalidades denominadas con carácter xeral peñores especiais que se caracterizan porque o obxecto que serve de garantía, posúe uns trazos peculiares, así acaece co peñor sobre dereitos e o peñor irregular.

O peñor sobre dereitos só se admite se á súa vez estes dereitos recaen sobre bens mobles, e, no caso de execución, o valor obtido polo acredor pignoraticio será o valor do dereito que serviu como peñor. Dentro deste mesmo ámbito tamén é posible que o obxecto dado en peñor sexa un dereito de crédito, neste caso para a execución da garantía o acredor procederá ao cobro do crédito. Esta opción será posible unicamente cando a constitución do peñor se faga en escritura pública e se notifique ao debedor do crédito que serve de garantía a constitución da mesma co fin de que no caso de execución da garantía pague a débeda ao acredor pignoraticio.

Pola súa parte, o peñor irregular caracterízase porque o ben que serve de garantía é unha cantidade de diñeiro, ben funxible. A pesar de que esta figura non aparece regulamentada no Código Civil, a doutrina admítea posto que abrevia considerablemente os trámites de execución da garantía. Dado o carácter funxible do obxecto do peñor, o desprazamento posesorio do diñeiro provoca que o acredor pignoraticio adquira non só a posesión dos cartos, senón tamén a súa propiedade. É por iso, polo que a doutrina termina concluíndo que non estamos realmente ante un contrato de peñor, senón ante un contrato de aseguramento peculiar, para cuxa execución bastara con que se impute ao diñeiro dado en peñor o valor da obriga incumprida. Polo contrario, se a obriga principal asegurada co peñor é cumprida, o acredor pignoraticio deberá devolver, non o mesmo diñeiro, senón a mesma cantidade de diñeiro recibida en peñor.

O peñor caracterízase por recaer só sobre **bens mobles** susceptibles de posesión e obxecto de tráfico xurídico e por esixir o **desprazamento posesorio** do ben pignorado a mans do acredor pignoraticio.

## 4. A hipoteca inmobiliaria

### 4.1. Natureza, función económica e concepto

A hipoteca inmobiliaria é unha garantía de carácter real que na actualidade pasou a converterse nun fenómeno social debido ás seguintes circunstancias: por unha banda, se trata dunha figura á que recorren unha parte moi importante da sociedade, e, por outra banda, nestes días onde a crise económica é patente e grave, a constitución de hipotecas eríxese nun dos motores claves para a reactivación da economía española.

Non se pode esquecer que o préstamo hipotecario (é dicir, o préstamo cuxa devolución se garante a través da constitución dunha hipoteca inmobiliaria) é a forma común de adquisición da vivenda habitual. Tendo en conta que unha das causas da crise económica española foi a caída do mercado inmobiliario, parece claro concluír que unha das posibles solucións a esta crise pasa por un incremento da venda de vivenda, incremento que, dado o alto prezo do metro cadrado en España, unicamente poderá ter lugar a través do recurso á hipoteca, figura que se debe fomentar mediante a mellora das súas condicións.

Defínese a hipoteca como o dereito real de garantía que se constitúe mediante publicidade rexistral, sobre determinados bens inmoebles (cuxa posesión non pasa a mans do acredor) para o cumprimento dunha obriga principal.

Son razóns históricas as que poden explicar que esta figura apareza regulada en dos textos legais como son o Código Civil (arts. 1874 e ss.) e a Lei hipotecaria de 1944. Non obstante, estas non son as únicas normas que hai que ter en conta para o estudo da hipoteca pois tamén existen regras de carácter infralegal fundamentais.

### 4.2 Constitución, suxeitos e inscrición

É certo que a forma máis común de constitución da hipoteca sexa a través dun contrato, de feito esta opción é a única que prevé o Código Civil, non obstante, como se verá, existen outras formas de constitución.

O contrato de hipoteca pode ser concluído ben entre o acredor da obriga principal e o seu debedor, que á súa vez, é dono do predio que pretende servir de garantía, ben entre o acredor principal e un terceiro dono do predio que se vai hipotecar.

O Código Civil fai mención tamén á denominada “promesa de hipoteca” (art. 1862 CC) que como tal non dá lugar ao nacemento dun dereito de hipoteca senón só a que, no caso de incumprimento desta promesa, o acredor se poida dirixir contra o prometente da hipoteca a través do exercicio de accións persoais (nunca reais).

A hipoteca pódese constituír asemade a través dun negocio xurídico unilateral tanto *inter vivos* como *mortis causa* (legado de hipoteca ou de crédito hipotecario) e nestes casos deberanse cumprir os requisitos de solemnidade que este tipo de negocios esixe, pero ademais haberán de cumprirse as condicións previstas con carácter xeral para a hipoteca unilateral na Lei hipotecaria.

Efectivamente, a chamada hipoteca unilateral unicamente se regula de forma moi breve na Lei hipotecaria (arts. 138 e 141 LH). Esta modalidade caracterízase porque é o propietario do predio que se vai hipotecar quen decide constituír a hipoteca sobre o seu predio. Porén, para que esta hipoteca devese válida e quede perfeccionada é necesario que o acredor hipotecario acepte esta hipoteca, isto é, resulta imprescindible que no prazo fixado pola lei, conste no Rexistro da Propiedade a aceptación do acredor da obrigaón principal. Unha vez que se ten esa constancia a hipoteca perfeccionase e os seus efectos retrotráense á constancia da constitución de hipoteca por parte do propietario do predio.

Por último, é posible que sexa a lei a que impoña a constitución de hipoteca, e entón dise que estamos ante unha hipoteca legal, pero na miña opinión, é máis correcto referirse a estes casos como de hipotecas forzosas, porque non se trata de que estas hipotecas nazan *ope legis*, senón de que o lexislador, en determinadas hipóteses, forza a unha determinada persoa a que constituía, contractualmente ou de forma unilateral, unha hipoteca.

Independentemente da forma de constitución da hipoteca son varios os posibles suxeitos que poden concorrer na hipoteca. En primeiro lugar, temos o acredor hipotecario que será á súa vez acredor da obriga principal; en segundo lugar, temos o debedor da obriga principal que se converterá en debedor hipotecario se, ao mesmo tempo, é o propietario do predio hipotecado; en terceiro lugar, é posible que apareza a figura do denominado fiador real, que é aquel terceiro propietario do predio que se hipoteca. Por último, tamén cabe que entre na escena hipotecaria outro suxeito denominado terceiro posuidor, que aparecerá, no seu caso, despois de constituída a hipoteca, e que é aquela persoa que compra o predio hipotecado pero que non se subroga como debedor na obriga principal.

En canto á forma de constitución de hipoteca, xa sexa unilateral o bilateralmente, rexen uns requisitos formais moi rixidos que han de cumprirse sempre pois sen eles non nace a hipoteca. Estes requisitos son dous: a escritura pública e a súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

A necesidade de escritura pública é consecuencia directa do segundo requisito, é dicir, o verdadeiramente fundamental para que se constituía validamente a hipoteca é a inscrición rexistral, pero esta só pode ter lugar a través dun documento público, pois está vetada a entrada ao Rexistro de documentos privados. Esta capacidade da inscrición para facer nacer a hipoteca provoca que esta inscrición teña carácter constitutivo.



Agora ben, os problemas poden xurdir cando a hipoteca se documente en documento público pero non se inscriba no Rexistro da Propiedade, que valor ten nestes casos esta hipoteca?, terá efectos reais? Non é posible dar resposta a esta pregunta utilizando os textos normativos, polo que foi a xurisprudencia a que, a través das súas sentenzas elaborou unha doutrina ao respecto.

#### **4.3 Obxecto da hipoteca. Extensión da hipoteca e capital garantido**

Xa se adiantou que a hipoteca só pode constituírse sobre bens inmoables, pero neste momento parece oportuno concretar máis esta afirmación dicindo que, dada a necesidade da inscrición da hipoteca, é necesario que se trate dun ben inmoable susceptible de inscrición, e para iso haberá que estar ao contido dos arts. 107 e 108 LH, que son os que determinan os bens hipotecables.

É interesante salientar que para estes efectos tamén teñen a consideración de bens inmoables aqueles dereitos reais susceptibles de posesión e que recaen sobre bens inmoables, salvo o dereito de servidume, que se debe hipotecar xunto co fondo dominante e salvo os dereitos de uso e habitación.

Coa denominación extensión da hipoteca faise referencia á determinación de que partes do predio serán executadas no caso de incumprimento da obriga principal. A necesidade de concretar este aspecto procede do feito de que o predio é un ben dinámico que pode sufrir alteracións o longo da súa vida e por iso é necesario sinalar cómo afectará a hipoteca a estas modificacións fundiarias. Así, cando se hipotecou un soar, e máis tarde se constrúe sobre el un edificio, haberá que entender que este edificio queda hipotecado?

A determinación da extensión da hipoteca vén feita de dúas formas. Por un lado, temos a denominada extensión legal da hipoteca: nestes casos é a lei a que sinala que alteracións resultaran hipotecadas e cales non, coa salvidade de que sempre será posible que as partes modifiquen estas previsións legais. Pero, por outro lado, respecto de determinadas partes do predio, para que queden afectadas pola hipoteca, requírese pacto expreso das partes (estaremos entón, ante a extensión convencional da hipoteca). É preciso mencionar que no caso de que o predio hipotecado pase a mans dun terceiro, algunhas regras da extensión da hipoteca altéranse.

Baixo a rúbrica do capital garantido quérese salientar cales serán as cantidades da obrigación principal que serán cubertas pola hipoteca, é dicir, no caso de execución da hipoteca, cal será o destino do diñeiro obtido.

Resulta obvio que cubrirá a obrigación principal, pero, que acaece cos xuros, as custas ou outro tipo de gastos?, é a Lei hipotecaria, a que, distinguindo entre xuros remuneratorios e xuros moratorios, vai sinalando as cantidades cubertas pola hipoteca, deixando unha ampla marxe á autonomía da vontade, pero fixando á súa vez uns límites para evitar prexuízos a terceiros e ao propio debedor hipotecario.

A hipoteca inmobiliaria caracterízase por recaer só sobre **bens inmoables** susceptibles de inscrición e por esixir a súa **inscrición** no Rexistro da Propiedade.

#### 4.4. Fases da hipoteca

Ao longo da vida da hipoteca, esta vai pasando por diversas fases perante as cales os suxeitos que interveñen poden exercer unhas facultades ou outras. A división da traxectoria hipotecaria en dúas fases non aparece en ningún texto legal, e foron os autores os que tras a lectura dos preceptos que regulan a hipoteca teñen deducido a posibilidade de distinguir estas dúas fases: a fase de seguridade e a fase de realización de valor ou fase executiva.

A fase de seguridade comeza coa constitución da hipoteca e acaba cando ten lugar o incumprimento da obriga principal. Pola súa parte, a fase de realización de valor, inicia co incumprimento da hipoteca e finaliza coa extinción da obriga principal.

A primeira fase ten un carácter cautelador pois dirixése a manter o valor do predio e a asegurar, con iso, que a segunda fase se realice correctamente. En cambio, a segunda fase, busca facer efectiva a garantía hipotecaria mediante a venda do predio.

Resulta sinxelo deducir que a segunda fase non terá lugar se o debedor hipotecario extingue validamente a obriga principal.

#### 4.5. Facultades dos suxeitos na primeira fase

O acredor hipotecario durante esta fase ten ao seu favor unha serie de facultades cuxa finalidade é evitar que o seu dereito sexa burlado a través da realización de actos que supoñen un menoscabo para o valor do ben hipotecado.

En primeiro lugar, recoñécese ao acredor a denominada acción de devastación, acción que se pode instar naqueles casos nos que o propietario do ben leva a cabo sobre el actos que supoñen unha diminución do seu valor. Entón pódese pedir ao xuíz de 1ª instancia que admita xustificación sobre estes feitos e se efectivamente se comproba que se está diminuindo o valor, o xuíz ordenará ao propietario facer ou non facer o que sexa pertinente, e se aínda así persiste na súa acción, poderase ordenar a posta en administración xudicial do predio. Os actos que poden implicar unha diminución do valor do predio poden proceder tanto dun deterioro físico do mesmo, como xurídico.

En segundo lugar, outra forma de previr a diminución do valor do predio consiste en recorrer ao mecanismo do vencemento anticipado, posto que a lei prevé expresamente que cando o propietario do ben leva a cabo sobre o mesmo accións que implican unha perda de valor do predio, o acredor hipotecario poderá esixir o cobro inmediato do crédito (e, no seu defecto, a execución da hipoteca). É salientable que tamén se permita

inserir no documento de constitución da hipoteca unha cláusula do vencemento anticipado da obriga garantida por outras causas das contempladas na lei, pero é necesario ter coidado na súa redacción para evitar que sexan cualificadas como cláusulas abusivas.

Por último, tratándose de hipotecas legais, a lei prevé que no caso de diminución do valor do inmovible, o acredor poida pedir a ampliación da hipoteca, é dicir, que se aumente o *quantum* de responsabilidade polo que vai responder o predio hipotecado.

Asemade, hai que recalcar que durante a fase de seguridade o ben obxecto de hipoteca non queda xuridicamente inmovilizado, senón que pode ser transmitido a outros suxeitos, aparecendo, en tales casos, a figura da terceiro posuidor, que non se converterá por iso en debedor hipotecario, pero que poderá perder o seu predio se a obriga garantida non é satisfeita.

Outra posibilidade consiste en que o terceiro que compra o predio hipotecado acepte tamén subrogarse na posición do debedor hipotecario: entón, este suxeito responderá non só na súa calidade de responsable real, senón que, ademais, deberá responder persoalmente polo cumprimento da obriga principal. Non obstante, é importante salientar que para que teña lugar esta asunción da débeda é imprescindible o consentimento do acredor hipotecario.

En canto ao acredor hipotecario tamén é perfectamente posible que ceda o seu crédito hipotecario, co que un terceiro se subroga tanto na súa posición de acredor dunha obriga principal coma na posición de acredor dun dereito de hipoteca. Para que esta transmisión teña lugar non é necesario o consentimento do debedor hipotecario, pero si se lle debe notificar o cambio de acredor.

É moi importante no noso país, porque no resto do países europeos non existe esta opción, a posibilidade que o debedor hipotecario ten de instar o cambio do acredor hipotecario por outro suxeito que lle interese máis, sen necesidade do consentimento do acredor primitivo. En definitiva, é posible que o propio debedor logre a subrogación hipotecaria da persoa do acredor. Grazas á Lei de subrogación e modificación dos préstamos hipotecarios do 30 de marzo de 1994 o debedor hipotecario que encontra a unha entidade bancaria que lle ofrece mellores condicións para a devolución do crédito hipotecario, poderá conseguir que esta nova entidade se converta no seu acredor hipotecario e que a antiga entidade “desapareza” do escenario hipotecario. Para iso terase que seguir un sinxelo procedemento descrito na citada Lei e os custos da a subrogación son mínimos. Desta forma o lexislador español pretendeu que os debedores hipotecarios puidesen beneficiarse da importante baixada dos tipos de xuros que tivo lugar durante os anos noventa.

#### **4.6 A execución hipotecaria**

Se chegado o momento de cumprimento da obriga principal o debedor non satisfai a obriga, o acredor terá que facer uso da garantía hipotecaria a través da realización do valor do predio, é dicir, mediante a

obtención do seu valor económico para, desta forma, co diñeiro obtido, poder satisfacer a obriga principal.

É importante salientar que xamais será posible que, ante o cumprimento da obriga, o acredor se quede sen máis co predio, que o acredor, ante o incumprimento e como pago da obriga incumplida, deveña propietario do predio. Isto é así porque no noso ordenamento xurídico está prohibido o pacto comisario. No caso de que no contrato de hipoteca estea inserido este pacto, terase por nulo e o acredor só poderá instar o exercicio da acción real hipotecaria, isto é, a execución da hipoteca.

Non obstante, non se pode esquecer que o acredor, ante o incumprimento da obriga, tamén ten o seu favor a acción persoal derivada do incumprimento de calquera dereito de crédito e, a través de la cal, poderá instar o axeitado cumprimento da obriga.

Existen dúas posibles formas de execución da hipoteca: xudicial e extraxudicial, pero esta última forma só poderá utilizarse cando tal posibilidade se teña previsto expresamente no contrato de constitución de hipoteca.

A execución xudicial seguirá as normas da execución forzosa incluídas na Lei de axuízamento civil sendo xuíz competente o xuíz de primeira instancia do lugar onde estea situado o predio. Unha vez admitida a demanda a trámite ditarase auto en que se vai despachar a execución e onde se require o pago ao debedor ou, no seu caso, ao terceiro hipotecario, para que pague a débeda no acto. Na hipótese de que a débeda continúe sen pagar continuaré o procedemento.

Dentro do procedemento xudicial existen á súa vez tres modalidades de realización do valor do predio: a puxa xudicial, o convenio da realización de valor ou a intervención dunha terceira persoa ou entidade especializada que venda o ben.

Se as partes non optan por ningunha modalidade aplicarase con carácter supletorio a poxa xudicial.

A modalidade do convenio fai referencia a que executado e executante chegan a un acordo onde se establece a forma de satisfacción do interese do executante.

No caso da intervención dunha persoa ou entidade especializada, será esta a que realice o valor do predio a petición do executante ou do executado co consentimento do executante.

Se o procedemento seguido é a poxa xudicial, esta unicamente poderá paralizarse polas causas de oposición expresamente previstas na lei e que son taxadas. O resto de causas que pretendan opoñerse deberán ser canalizadas polo procedemento declarativo correspondente.

Unha vez executado o ben, o prezo obtido entregarase ao acredor hipotecario, para o pago de capital, xuros e custas dentro do límite fixado pola hipoteca. O remanente, se o houber, depositarase a disposición dos titulares dos dereitos posteriores inscritos ou anotados sobre o ben.

Polo que respecta á execución extraxudicial, a única especialidade consiste en que a execución do predio hipotecado se leva a cabo por un notario.

Ante o incumprimento da hipoteca está prohibido o **pacto comisorio** e haberá que acudir a súa **execución**, xudicial o extraxudicial. A **xudicial** terá lugar mediante poxa pública, convenio de realización do valor ou venda por entidade especializada. A execución **extraxudicial** debe preverse expresamente e farase ante un notario.

#### 4.7 Outras formas de extinción da hipoteca

Como é facilmente comprobable a execución da hipoteca dá lugar á súa extinción porque se co diñeiro obtido no procedemento de execución se salda a obriga principal garantida e, polo tanto, esta desaparece, dado o carácter accesorio da hipoteca, tamén esta se vai extinguir.

A execución hipotecaria é a forma máis común de extinción pero tamén existen outras maneiras de poñer fin á hipoteca.

Así se por calquera motivo se extingue o crédito garantido pola hipoteca (por exemplo, porque se devolve dito crédito), a hipoteca extínguese tamén dado o seu carácter accesorio do crédito.

As outras causas de extinción son as comúns á extinción de calquera dereito real: a completa destrución do predio hipotecado, a renuncia do titular, á garantía hipotecaria, a consolidación...

Sexa cal sexa a forma de extinción da hipoteca, é moi importante, para a súa verdadeira extinción que se cancele a inscrición da hipoteca que consta no Rexistro da Propiedade. Da mesma forma que a inscrición da hipoteca é necesaria para a súa existencia, a cancelación de dita inscrición é imprescindible para a súa extinción. Se houbo execución do predio, a través da poxa, e se pagou ao acredor pero a inscrición de hipoteca continúa vixente, esta garantía real continuará en vigor, posto que a extinción da hipoteca non terá efecto contra terceiro.

Para a cancelación da hipoteca no Rexistro requírese unha escritura pública de cancelación ou resolución xudicial que ordene a súa cancelación.

#### 4.8 Hipotecas especiais

As hipotecas pódense clasificar de moitas maneiras atendendo aos máis diversos criterios clasificatorios e, xa que logo, enuméranse diferentes tipos de hipotecas, algunhas das cales chegan a acadar a denominación de hipoteca especial.

Atendendo ao grao de determinación dos elementos da hipoteca, distínguese entre hipotecas de tráfico e hipotecas de seguridade. Ao primeiro tipo tamén se denomina hipoteca ordinaria e caracterízase porque nela todos os elementos da relación hipotecaria (suxeitos, obxecto, obriga garantida...) aparecen perfectamente descritos e detallados.

Polo contrario, nas hipotecas de seguridade algún dos seus elementos aparece indeterminado, é dicir, non se describe de forma pormenorizada ben a obriga garantida, ben quen é o debedor hipotecario,

ben cales son os xuros garantidos... Deste tipo son a hipoteca en garantía de títulos endosables ou ao portador, a hipoteca en garantía de obrigas futuras...

Pero, sen dúbida ningunha a hipoteca de seguridade que hoxe en día ten máis predicamento é a denominada hipoteca de máximo ou hipoteca flotante onde a indeterminación aparece na contía da obriga asegurada mediante hipoteca. Este tipo de hipoteca procedía dunha elaboración puramente doutrinal posto que non se contemplaba como tal pola lexislación española aínda que na práctica si que se utilizaba. Non obstante, dende unha reforma da Lei hipotecaria de 2007, esta modalidade de hipoteca aparece expresamente contemplada, se ben, brevemente regulada, no art. 153 BIS da citada Lei, co que o lexislador se fixo eco da práctica hipotecaria.

Outra hipoteca especial de recente introdución na lexislación hipotecaria española é a hipoteca inversa. A través desta figura, regulada na Disposición Adicional 1ª da Lei de 7 de decembro de 2007, os fins eminentemente patrimoniais que habitualmente ten a hipoteca, danse a man con fins de carácter social e asistencial.

O fundamento da hipoteca inversa está na concesión ás persoas maiores dunha renda ao final da súa vida para poder sobrevivir ou levar unha vida máis desafogada. Moitas destas persoas carecen de liquidez, pero en cambio, son propietarios dun piso. Pois ben, neste contexto a mecánica da hipoteca inversa consiste en que o propietario recibe unha renda mensual ou anual, ou dunha soa vez, a custa do valor do seu ben inmueble. O debedor hipotecario seguirá sendo propietario, pero no momento do seu falecemento, os seus herdeiros poderán cancelar o préstamo aboando ao acredor hipotecario a totalidade dos débitos vencidos, ou, no caso contrario, procederase á execución do piso que se deu en garantía.

Para que se poida acudir a esta figura, regulada pola citada Disposición Adicional, o debedor deberá de ter polo menos 65 anos ou estar afectado por unha dependencia severa ou gran dependencia e o ben que serve de garantía deberá de ser a vivenda habitual que, á súa vez, terá que ser taxada e asegurada contra danos.

Algúns autores non están de acordo con esta figura posto que se trata de un instrumento que vai servir para cubrir finalidades que debería cubrir o Estado Social e Democrático do Dereito e non os propios particulares. O Estado, continúan estes autores críticos, debería crear un sistema de pensións de contía digna como para facer innecesario o recurso á hipoteca inversa.

## **5. A hipoteca mobiliaria e o peñor sen desprazamento da posesión**

### **5.1. Xustificación e normativa**

Ao comezo do estudo das garantías reais fíxose referencia a que as dúas figuras que agora imos tratar teñen unha orixe relativamente recente, pois a súa configuración non procede senón das necesidades que a

evolución da sociedade moderna fixo xurdir e que non encontraban a correspondente resposta xurídica.

Ambas figuras teñen a vantaxe de que parten da existencia doutras garantías reais e por iso intentan ter en conta as súas carencias pero tamén as súas virtudes para lograr novas figuras que superen ás xa existentes.

Temos visto como a prenda leva consigo un desprazamento posesorio do ben a mans do acredor pignoraticio, pois ben, pronto se viu que este desprazamento resultaba antieconómico porque moitas veces o ben pignorado constituía a fonte de ingresos do debedor e ao perder a posesión perdía tamén o seu medio de traballo e, con iso, a posibilidade de seguir obtendo ingresos para devolver o préstamo. Para evitar este inconveniente ideouse unha forma de garantía para aqueles casos nos que o ben pignorado fose ferramenta de traballo do debedor, garantía onde non era necesario o desprazamento do ben a favor do acredor, e desta forma naceu a prenda sen desprazamento da posesión.

Pronto se viu que a hipoteca inmobiliaria constituía unha garantía real moi segura posto que habitualmente permitía ao acredor hipotecario satisfacer o seu dereito de crédito cando este non se cumpría *in natura*. Dado este éxito da figura, quíxose que a mesma garantía puidese utilizarse pero ofrecendo en garantía, non un ben inmovible, senón un ben moble. Agora ben, como precisamente parte do éxito da hipoteca radica en que recae sobre un ben inmovible cuxa inmovilidade fai imposible a súa desaparición, non era posible que a nova figura recaese sobre calquera tipo de ben moble (facilmente “ocultables”) senón que debía reunir unhas características especiais. Froito de estas digresións naceu a hipoteca mobiliaria.

Tendo en conta a “xuventude” de ambas as figuras, é facilmente comprensible que ningunha estivese contida nin na Lei Hipotecaria (cuxa primeira versión procede de 1861) nin no Código Civil. Ten unha regulación conxunta na Lei de Hipoteca Mobiliaria e Peñor sen Desprazamento da Posesión de 16 de decembro de 1954.

## **5.2. Concepto e contido**

A hipoteca mobiliaria posúe os trazos da hipoteca inmobiliaria xa estudada se ben ten algunhas peculiaridades derivadas fundamentalmente do tipo de obxecto sobre o que recae. Así, esixe a súa constitución en escritura pública e a súa inscrición nun rexistro especial que denomínase Rexistro de Bens Móbiles, que está tamén a cargo dos Rexistradores da Propiedade. Este tipo de garantía unicamente pode recaer sobre os bens móbiles expresamente mencionados na Lei, bens facilmente identificables como os establecementos mercantís, os automóviles e outros vehículos de motor, aeronaves, propiedades intelectual e industrial... A Lei contén regras peculiares relativas as diferentes modalidades de hipoteca mobiliaria en función do seu obxecto.

O debedor hipotecario para allea os bens hipotecados necesitará o consentimento do acredor, pero se obtén este consentimento a hipoteca subsistirá a pesar do alleamento.

No caso de que fose necesario proceder á execución xudicial da hipoteca mobiliaria será a Lei de axuizamento civil a que marque a tramitación a seguir porque o procedemento xudicial que contía a Lei de 1954 foi derogado, non obstante, mantense a regulación do procedemento extraxudicial de execución da hipoteca mobiliaria.

Polo que respecta ao peñor sen desprazamento posesorio, igualmente é necesaria a súa constitución en escritura pública e a súa inscrición no Rexistro de Bens Mobles. O obxecto desta garantía soamente poden ser aqueles bens mobles expresamente enumerados na Lei, e, segundo o tipo do ben sobre o que recaía, falarase de prenda agrícola e gandeira (se a prenda se constitúe sobre os froitos pendentes e as colleitas esperadas, ou sobre os froitos, animais ou maquinaria das explotacións), prenda industrial ou comercial (se o pignorado son máquinas, mercadorías ou materias primas almacenadas) ou prenda de obxectos mobles (no caso de que a garantía recaía sobre obxectos de valor artístico ou histórico).

## **ACTIVIDADES PROPOSTAS**

---

- Tendo en conta que o contido desta unidade didáctica pode resultar complexo para o alumnado, resulta conveniente asegurarse de que o estudante está comprendendo ben os termos da unidade didáctica. Para iso insístrase no estudo da materia diariamente para que, nos momentos que o profesor crea máis oportunos e sen previo aviso, o profesor poida calibrar o grao de comprensión dos alumnos preguntándolles sobre cuestións explicadas perante as clases. Con esta técnica non se pretende avaliar ao alumno senón, de forma máis sinxela, comprobar se se entende ben a materia.
- Non pode esquecerse a parte práctica que posúe esta unidade didáctica, e para abordala fórmulanse aos alumnos, a través da aula virtual, casos prácticos que deberán entregar antes da súa resolución e que serán resoltos durante as clases. Para a resolución destes casos prácticos colgaranse na aula virtual os materiais que sexan pertinentes, se ben, a maior parte das ocasións, será o estudante quen deba indagar e buscar os recursos necesarios para a resolución do caso.
- Asemade, resultará fundamental a lectura de sentenzas que o profesor encontre interesantes para a unidade didáctica e que o alumno deberá comentar seguindo o modelo incluído no anexo da unidade. Con esta actividade preténdese que se familiaricen coa lectura de sentenzas, coa súa linguaxe, así como que aprendan a discernir as distintas partes dunha sentenza e valorar a doutrina xurisprudencial.
- A técnica do debate utilizarase para o estudo dunha cuestión polémica que, por razóns de tempo non poderá tratarse perante as clases, e que fai referencia á diferente interpretación que notarios e rexistradores fan dalgúns preceptos da normativa hipotecaria. Para este debate faranse dous grupos e cada un deles defenderá unha



postura, defensa que deberá vir fundamentada por toda unha argumentación xurídica.

## **AVALIACIÓN DA UNIDADE DIDÁCTICA**

---

- Durante esta unidade didáctica serán obxecto de avaliación varios puntos: en primeiro lugar, os coñecementos xurídicos acadados polo alumno; en segundo lugar, a capacidade de utilizar ditos coñecementos para aplicalos a casos prácticos que se puidesen dar na vida real; en terceiro lugar, a aptitude para relacionar conceptos e ideas; e no último lugar, a facilidade para defender unha postura con argumentos xurídicos.
- A avaliación terá lugar practicamente dende o comezo do curso e iso porque, se ben a avaliación dos coñecementos xurídicos farase ao final do curso, o resto de capacidades e aptitudes que se pretenden avaliar serán analizadas mentres o profesor desenvolve as diferentes actividades previstas nesta unidade didáctica.
- Os instrumentos que utilizará o profesor para levar a cabo a avaliación serán o exame final que estará estruturado por unha parte teórica (varias preguntas de extensión media) e nunha parte práctica (na que se incluírá un caso moi similar aos resoltos durante o desenrolo, nas aulas, da unidade didáctica). Pero tamén para obter a cualificación final se empregarán as notas que o profesor foi tomando durante as clases, debates e resolucións dos casos prácticos en relación a cada alumno.

## ANEXOS

---

### Anexo 1

#### MODELO DE ANÁLISE DUNHA DECISIÓN XUDICIAL OU XURÍDICA

##### I. Lectura pausada:

Para comprender unha decisión xudicial ou xurídica, en xeral, e saber desentrañar o seu significado, cómpre comezar por ler atentamente o seu contido —fixe especial atención aos fundamentos de dereito (FD) da sentenza ou resolución—.

##### II. Descrición da resolución:

- Tipo de resolución: sentenza, auto, resolución...
- Data do fallo.
- Órgano do que emana: Audiencia Provincial (AP); Tribunal Superior de Xustiza (TSX); Tribunal Supremo (TS); Dirección Xeral dos Rexistros e do Notariado (DXRN)...
- Referencia da base de datos empregada: por exemplo: (RJ 2009, 360).
- Relator, no seu caso.

##### III. Materia sobre a que se resolve:

Persoa; obrigacións; contratos; dereitos reais; dereito rexistral; dereito de familia; dereito de sucesións...

##### IV. Tema ou asunto concreto obxecto da análise:

Por exemplo, na materia dereito de familia, trátase de concretar o tema: filiación; réxime económico matrimonial; separación; divorcio...; na materia dereito de contratos, concretarase o tema: contrato de viaxe combinada.

##### V. Sinopse:

Unha explicación sucinta de non máis de tres liñas.

##### VI. Feitos:

Descrición dos feitos do caso: por exemplo, a demandante X contratou coa axencia de viaxes Z unha viaxe a Nova York coa finalidade de acudir as derradeiras representacións dun musical en Broadway, sen que finalmente, puidesen gozar da súa estadía na «gran mazá», non só pola chegada con gran retardo do avión senón tamén polas graves deficiencias que presentaba o hotel onde se aloxou.

### VII. Dereito e proceso:

Consiste na análise das normas substantivas e procesuais aplicables ao asunto debatido.

### VIII. Doutrina xurisprudencial:

Aquí é, precisamente, onde se atopa o miolo da análise. Trátase de determinar as conclusións doutrinais que se infiren da resolución analizada; sen prexuízo da cita doutros fallos en apoio da devandita doutrina. Por exemplo: na sentenza que se analiza deféndese que a responsabilidade dos organizadores e retallistas de viaxes combinadas é solidaria, xa que...

### IX. Conclusión:

É o lugar axeitado para expresar os criterios e as reflexións persoais.

### X. Notas bibliográficas (opcional):

A maior afondamento, pódense engadir opinións da doutrina, a través dunha análise de bibliografía sobre a cuestión que se analiza.

## **Anexo 2**

### **VERBAS CHAVE**

Garantía real—realización de valor—Lei Hipotecaria—anticrese—peñor irregular—promesa de hipoteca—hipoteca unilateral—inscrición constitutiva—extensión da hipoteca—acción de devastación—vencemento anticipado—ampliación da hipoteca—cláusula financeira—subrogación hipotecaria—oposición á execución—prezo do remate—remanente—hipoteca de máximo—hipoteca inversa

## BIBLIOGRAFÍA

---

- ALBALADEJO GARCÍA, Manuel (1950): «La hipoteca unilateral», *Anuario de Derecho Civil*. Volumen 3, nº1.
- AMORÓS GUARDIOLA, Manuel (1990): *La causa del crédito hipotecario*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- BLASCO GASCÓ, Francisco de Paula (2000): *La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario*. Valencia. Tirant Lo Blanch.
- CANALS BRAGE, Fernando (2010): *La recarga de hipoteca*. Madrid. Centro de Estudios Registrales.
- DE ÁNGEL YAGÜEZ, Ricardo (1979): «Hipoteca cambiaria de constitución unilateral», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 531.
- FERNÁNDEZ-TRESGUERRES GARCÍA, Ana (2008): «Prenda de participaciones sociales» en *Homenaje al Profesor Manuel Cuadrado Iglesias, Vol. II*. Cizur Menor (Navarra). Thomson- Civitas.
- FERRANDIS VILELLA, José (1960) «Introducción al estudio de los derechos reales de garantía», *Anuario de Derecho Civil*, enero-marzo, tomo XIII.
- GARCÍA GRANERO, Juan (1945): «Acerca de la naturaleza jurídica de la anticresis», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 206-207
- GUILARTE ZAPATERO, Vicente (1966): *La segunda hipoteca en el Derecho español*. Barcelona: Librería Bosch.
- GULLÓN BALLESTEROS, Antonio (1957): *El derecho real de subhipoteca: las hipotecas sobre hipotecas*. Barcelona: Bosch.
- LALAGUNA DOMÍNGUEZ, Enrique (1976): «Los créditos hipotecarios», en *Estudios en homenaje a Federico de Castro, Volumen II*. Madrid: Tecnos.
- LERENA CUENCA, M<sup>a</sup> Eugenia (2007): *Hipoteca, prenda y anticresis*. Cizur Menor (Navarra): Thomson-Aranzadi.
- MANZANO SOLANO, Antonio (2009), *Estudios sobre la hipoteca*. Madrid. Colegio de Registradores y de la Propiedad de España.
- MEJÍAS GÓMEZ, Javier (2002): *Prenda de acciones*. Cizur Menor (Navarra). Thomson-Aranzadi.
- RIVES SEVA, José M<sup>a</sup> (2010): «El pago, la distribución del sobrante y la cancelación de cargas en la ejecución hipotecaria» *Diario La Ley*, nº 7316.
- ROCA GUILLAMÓN, Juan (2010): «La hipoteca inversa como medio de protección económica de los mayores», en *La familia en el Derecho de Sucesiones*. Madrid. Dykinson.
- SAÉNZ DE JUBERA, Beatriz (2008): «Hipoteca de máximo e hipoteca flotante: su regulación en la Ley 41/2007, de Reforma del Mercado Hipotecario», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 707.
- VALLET DE GOYTISOLO, Juan B. (1973): *Estudios sobre las garantías reales*. Madrid. Montecorvo.





Unha colección orientada a editar materiais docentes de calidade e pensada para apoiar o traballo de profesores e alumnos de todas as materias e titulacións da universidade



Servizo de Normalización  
Lingüística

