



FACULTAD DE DERECHO

**VALORACIÓN JURÍDICA DE LAS  
GARANTÍAS REALES EN CONTRATOS  
CIVILES DE DEUDA**

Un estudio de la garantía real de  
hipoteca sobre bienes inmateriales

Autor: David de Bedoya Azorín-Albiñana  
Director: Rosa María de Couto Gálvez

Madrid  
Abril de 2014

David de  
Bedoya  
Azorín-Albiñana

**VALORACIÓN JURÍDICA DE LAS GARANTÍAS REALES EN  
CONTRATOS CIVILES DE DEUDA**  
**Un estudio de la garantía real de hipoteca sobre bienes inmateriales**



*A mis padres, por inspirarme cada día y darme ánimos con mis estudios. Por siempre confiar en mí. Gracias también a Rosa de Couto, por su infinita paciencia conmigo y con este trabajo. Sin sus indicaciones no habría podido sacarlo adelante.*

## ***Resumen***

En el presente trabajo me he propuesto el objetivo de aunar, de una manera sintética, explicativa y detallada, los conocimientos que existen a día de hoy en España sobre la figura de la hipoteca mobiliaria sobre propiedad industrial e intelectual.

La creciente importancia que esta figura está ganando en la sociedad a día de hoy exige, por encima de todo, que exista no sólo un estudio detallado de cada parte de la hipoteca, del acuerdo de voluntades, de la ejecución o del sistema de subasta. También exige compendios como el presente trabajo. Que aborde, siguiendo los cánones y órdenes clásicos de la hipoteca inmobiliaria, el conjunto de la institución de hipoteca sobre propiedad industrial y propiedad intelectual.

Es por ello que le presente trabajo da respuesta a una necesidad existente a día de hoy, que espero no sólo sirva para la academia jurídica y la doctrina – por las aportaciones intelectuales propias que aporta – si no para el estudiante de derecho que desee acercarse a esta institución y profundizar sus conocimientos en derechos reales y registrales.

**Palabras clave:** *Consentimiento, Identificable, Inmaterial, Hipoteca, Ejecución.*

## ***Abstract***

In the present paper I have studied and unified, in a synthetic, comprehensive and detailed way, all the knowledge that today exists in Spain about industrial and intellectual property mortgage.

This institution is growing its importance in Spain. Thus, it was highly necessary to write a paper detailing every part of the mortgage, such as the willing agreement, the execution process or the auction system, among others. A study that analyzes this figure as the classical mortgage is analyzed in Spain.

Furthermore, the present paper fulfills a current need in Spain. It is useful for the academia and also for the law student who aims to increase his knowledge on this institution.

**Keywords:** *Consent Identifiable Intangible, Mortgage, Implementation.*

# ÍNDICE DE CONTENIDO

<i><u>INTRODUCCIÓN</u></i>	<u>7</u>
<i><u>1. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA</u></i>	<u>12</u>
1.1 CONCEPTO	12
1.2 DISPOSICIONES COMUNES A LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA	16
1.3 LA PROHIBICIÓN DEL PACTO COMISORIO	18
<i><u>2. LA HIPOTECA SOBRE BIENES INMATERIALES (I)</u></i>	<u>20</u>
2.1 CONCEPTO DE HIPOTECA	20
2.2 HIPOTECAS MOBILIARIAS ATÍPICAS	22
2.3 COMENTARIO SOBRE LA ESPECIAL NATURALEZA DE LOS BIENES INMATERIALES	24
2.4 ELEMENTOS PERSONALES DE LA HIPOTECA SOBRE BIENES INMATERIALES	25
2.5 OBJETO DE LA HIPOTECA SOBRE BIENES INMATERIALES	26
2.5.1 EL OBJETO DE LA HIPOTECA SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL	28
2.5.2 EL OBJETO DE LA HIPOTECA SOBRE PROPIEDAD INDUSTRIAL	29
2.6 CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA SOBRE BIENES INMATERIALES	30
2.7 EXTENSIÓN DEL DERECHO DE HIPOTECA SOBRE BIENES INMATERIALES	33
2.7.1 EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA DE PROPIEDAD INTELECTUAL	33
2.7.2 EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA DE PROPIEDAD INDUSTRIAL	34
2.8 LA RESPONSABILIDAD DE LOS BIENES HIPOTECADOS	35
<i><u>3. LA HIPOTECA SOBRE BIENES INMATERIALES (II)</u></i>	<u>38</u>
3.1 DERECHOS DEL ACREEDOR ANTES DE LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA SOBRE BIENES INMATERIALES	38
3.1.1 LA CLÁSICA VÍA DEL 1129 CC	38
3.1.2 LOS DERECHOS PACTADOS	40
3.1.3 LA ACCIÓN DE DEVASTACIÓN	42
3.2 LA ACCIÓN REAL Y LA ACCIÓN PERSONAL EN LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA	44
3.3 PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN, BREVE COMENTARIO	45
<i><u>4. COMENTARIO SOBRE EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL APLICABLE</u></i>	<u>48</u>
<i><u>5. CONCLUSIONES</u></i>	<u>49</u>
<i><u>6. BIBLIOGRAFÍA</u></i>	<u>52</u>

## ÍNDICE DE ABREVIATURAS

AAVV	Autores Varios.
Art.	Artículo.
CC	Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil mandada publicar en cumplimiento de la Ley de 26 de mayo último.
CLO	Del inglés, "Collateralized debt operations", en castellano: operaciones de préstamos garantizados.
DGRN	Dirección General de Registros y Notariado.
LDI	Ley 20/2003, de 7 de junio, de Protección Jurídica del Diseño Industrial.
LEC	Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
LH	Ley de 8 de febrero de 1946, por la que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
LHMPSD	Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión.
LM	Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de Marcas.
LP	Ley 11/1986, de 20 de marzo, de Patentes.
LPI	Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, regularizando, aclarando y armonizando las disposiciones legales vigentes sobre la materia.
LVPBM	Ley 50/1965, de 17 de julio, sobre ventas de bienes muebles a plazos.
RBM	Registro de Bienes Muebles.
RD	Real Decreto.
RDGRN	Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado.
Ss.	Siguientes.
SSTS	Sentencias del Tribunal Supremo.
STS	Sentencia del Tribunal Supremo.
TS	Tribunal Supremo.

## ***Introducción***

El presente trabajo tiene como objeto el estudio de la figura de la hipoteca mobiliaria sobre derechos de propiedad intelectual y derechos de propiedad industrial.

La intención que albergo con el estudio de esta institución jurídica es tratar de dibujar un pequeño marco sintético que permita, por un lado, el entendimiento de esta figura jurídica guardando una estructura de estudio de la misma similar a la estructura de estudio clásica de las restantes garantías reales (que recorre desde el concepto mismo de garantía real hasta la extinción de la misma, pasando por el objeto de la hipoteca mobiliaria, la extensión de la hipoteca mobiliaria o la constitución de la misma). Por otro lado, ofrecer de manera sintética una compilación de lo poco que hay escrito al respecto en la literatura jurídica nacional que toma como pilares la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento así como la regulación contenida en la Ley de Propiedad Intelectual, la Ley de Patentes y la Ley de Marcas. Así, la estructura que se sigue en el planteamiento permite aprehender sencillamente las características de esta garantía real, dejando espacio para futuros investigadores para que se adentren en cada uno de los detalles de esta institución y realizando aportaciones personales y reflexiones propias en alguno de los aspectos cuya regulación pueda dejar lugar a dudas.

El principal motivo que me forzó a la elección del presente tema es la constatación, a través de la práctica profesional, que la capacidad garantista que tienen los derechos inmateriales es gigantesca, y la regulación que desarrolla la misma, empero, no lo es tanto. Por ello, estamos ante dos figuras jurídicas que pueden marcar la historia de los derechos reales en el siglo XXI debido al enorme potencial que ofrecen a las personas físicas y jurídicas como canalizadoras de fuertes cantidades de financiación.

Me estoy posicionando, por lo tanto, en la línea de la última doctrina de las garantías reales que considera que estas se encuentran ante una reconstrucción

teórica, buscando su “nuevo paradigma”, como reflexionaba ya Veiga<sup>1</sup>. Querría recoger la reflexión que realiza este autor puesto que expone de manera brillante la importancia fundamental del asunto que estamos tratando:

*“¿Sirven los viejos marcos jurídicos de las garantías reales en el momento actual y ante la dinamicidad negocial y económica?, ¿por qué anclarnos o aferrarnos a una regulación decimonónica de la prenda, o incluso de la hipoteca, verdaderamente testimonial cuando los cauces prácticos realizan y exigen operaciones o negocios jurídicos de prenda o pignoración que nada tienen que ver con lo regulado en los artículos 1863 y ss. de la norma civil?”<sup>2</sup>.*

Lo relevante de la cita anterior, en los términos del objeto de este estudio, reside en la publicidad registral necesaria para la constitución de la garantía real de hipoteca mobiliaria sobre derechos de propiedad industrial y derechos de propiedad intelectual. Como se verá, en el presente artículo se llega a la conclusión de que la férrea regulación de la figura jurídica impediría que ciertas posibilidades con

---

<sup>1</sup> VEIGA COPO, A.B., “Hacia un nuevo paradigma de las garantías reales, ¿reconstrucción teórica o viejos anclajes?”, *Centro de documentación bancaria y bursátil*, Madrid, 2012, p. 1.

<sup>2</sup> Continúa el autor: “¿más rigidez y dirigismo regulatorio anclado en el orden público y el numerus clausus o por el contrario fagocitamos las fracturas y las fronteras de las coberturas y caminamos hacia una mayor integración y uniformidad incluso trasnacional de las garantías reales en base a una mayor flexibilización de modelos?, ¿cuál es la verdadera cultura jurídica que sobre las garantías reales existe en cada país y sobretodo en el tráfico internacional?, ¿ha habido una evolución normativa continuada y lineal o por el contrario verdaderas fracturas en los distintos sistemas jurídicos? Nos proponemos en este estudio realizar una reflexión apriorística: La ruptura o no de los anclajes clásicos de las garantías reales, tal y como las concibió el legislador decimonónico. O lo que es lo mismo, proponer un esfuerzo reconstructivo de la dogmática de las garantías reales, inservible si se tiene en cuenta la anomalía conforme a los cánones clásicos y codiciales de las garantías reales, que la práctica y la ingeniería financiera han ido creando en los últimos años. Una práctica que ha perfilado, depurado, pero también superado figuras e institutos que responden y respondían a una realidad jurídico económica bien diferenciada de la actual. Ha llegado la hora de exigir una renovación o revisión en el sistema de garantías reales. La hora de ofrecer ese reto al y del jurista. Superar barreras, facilitar la concesión y el coste del crédito, la publicidad y transparencia que mitigue el fenómeno de las garantías ocultas, la realización eficiente de la garantía sin tener que acudir y trasladar a las modernas garantías reales las depuraciones doctrinales y conclusiones perfiladas a propósito de las garantías digamos clásicas. Enquistarse en falsos e intransigentes dogmatismos puede ser igual de pernicioso que pendular hacia el extremo contrario. Durante mucho tiempo se han anatematizado ciertas garantías reales por su clandestinidad, por su opacidad, por su falta de publicidad, pero ¿por qué en el derecho alemán figuras como la reserva de dominio y la transmisión en garantía, strictu sensu no son garantías reales, resisten no solo la falta de publicidad sino que son las figuras más frecuentemente utilizadas y generalizadas? Sin embargo la experiencia norteamericana bascula hacia un registro y donde la publicidad es el nervio mismo del artículo 9 UCC para cualesquiera garantías mobiliarias.” Veiga Copo, A.B., *Ibidem*.



mucho sentido en el tráfico jurídico pudieran hipotecarse o pignorarse. Este aporte personal que se realiza muy en concreto para la posibilidad de la hipoteca de derechos inmateriales futuros o aún no determinados (y no nos referimos a la figura de la hipoteca de la solicitud de patente o marca, algo que sí permite literalmente la legislación), incluso que se observa en multitud de rigideces que en el tráfico jurídico dinámico en el que se desenvuelven las personas jurídicas en la actualidad no tienen verdadero sentido (por ejemplo, en las limitaciones a la extensión de la hipoteca sobre propiedad industrial que se analizarán *infra*).

Finalizando con la explicación de mis motivaciones para la elección del presente tema, la valoración financiera que se infiere de un derecho de crédito es totalmente distinta a aquella que se desprende cuando tal derecho de crédito va acompañado de una garantía hipotecaria. ¿Por qué? Porque aunque el valor de los flujos futuros que provengan del deudor pudieran ser lo mismo en uno y otro caso, el análisis del acreedor en el primer caso sólo se circunscribiría a la capacidad de solvencia del deudor mientras que, en el segundo, se extiende a la capacidad de generación de caja del derecho inmaterial *per se*.

Como se ha comentado al comienzo de esta introducción, no vamos a entrar en un aspecto fundamental de las garantías reales y es que quiebran el principio de *par conditio creditorum* en un procedimiento de concurso. Si bien haremos los preceptivos comentarios al respecto, el análisis concursal de esta figura ha quedado excluido por dos motivos fundamentales: (i) porque el trabajo se centra más en los aspectos jurídico-reales (y, si se quiere, registrales) de la garantía real en sí; y (ii) porque no presenta la regulación concursal ninguna norma específica de calado que distinga entre la garantía real de hipoteca de propiedad intelectual o industrial del resto de hipotecas.

A lo largo del trabajo se vislumbrará que la línea argumental que se sigue va apoyándose en los fundamentos de la regulación hipotecaria, a cuyo albur se pueden comprender (en mi opinión) de mejor manera los tecnicismos específicos de ciertos aspectos de esta institución.

Por ello, el lector se percatará que son pilares fundamentales de este estudio la eficacia *erga omnes* de las garantías reales, la diferenciabilidad del bien hipotecado, la capacidad de realización de valor y los requisitos constitutivos relacionados con lo anteriormente recogido. Todo ello, que resultaría complicado de intercalar con los derechos inmateriales, se acompaña de la explicación sucinta sobre aquellos aspectos de patentes, marcas, modelo de utilidad, obra cinematográfica o propiedad intelectual que resultan de interés y de obligada comprensión para poder comprender esta institución jurídica.

Finalmente, me gustaría señalar dos aspectos que entiendo fundamentales de las reflexiones que siguen a colación. Quisiera comenzar por la acción de devastación y su uso en los derechos inmateriales. Esto es, la posibilidad que la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento confiere al acreedor hipotecario de que éste, ante el incumplimiento del deber de velar por el valor del bien hipotecado con la diligencia debida que corresponde al deudor, interpele al Juez para que fuerce al deudor a tomar todas las medidas necesarias que permitan salvaguardar el valor del bien que aseguró el crédito.

Esto, que es fácilmente comprensible en el caso de derecho hipotecario referido a bienes inmuebles (y que queda recogido en el artículo 117 de la Ley Hipotecaria), puesto que si bien el artículo 17 de la LHMPSD obliga al deudor a cuidar el bien hipotecado con la diligencia de un buen padre de familia, la analogía entre la acción de devastación clásica (la de la LH) y aquella que resultara de utilidad verdadera al acreedor ante una hipoteca de patente, verbigracia, entraña ciertas diferencias notables. O es que, ¿acaso se puede dañar la patente o lo que se daña es su explotación? Y, ¿realmente podemos hablar de una pérdida de valor de la patente por una explotación defectuosa? Estas y otras reflexiones nos llevarán a concluir, acompañadas por la doctrina – en especial la figura de Pau Pedrón – y la legislación vigente, que la acción de devastación también procede en el caso de estas hipotecas y la fundamentación la basaremos, precisamente, en el ya mencionado artículo 17 LHMPSD.

El otro aspecto relevante se encuentra en el corolario de reflexiones y

propuestas comprendido en las conclusiones del presente trabajo. El enorme potencial de estas figuras jurídicas ya comentado y su creciente uso en el tráfico jurídico hace necesaria una aclaración de estas figuras jurídicas. Algo que, en las conclusiones, se defenderá no desde el punto de vista de la regulación específica y detallada de las mismas (puesto que ya contamos en la actualidad con un volumen notable de regulación) si no con la simplificación de la institución, la desregulación de algunos de sus aspectos y la potenciación de la autonomía de la voluntad en estos negocios jurídicos, limitándose el papel del legislador a establecer los cauces mediante los cuales la publicidad registral se produce, provocando por tanto la protección *erga omnes* del derecho del acreedor.

Sin más, se procede al análisis de estas dos instituciones siguiendo el hilo argumentado y el espíritu justificado, con el deseo de que sirva para los fines planteados.

## ***1. Los derechos reales de garantía***

### **1.1 Concepto**

Antes de adentrarnos en el concepto de derecho de garantía (y, más en concreto, derecho real de garantía) debemos si bien sucintamente definir de manera previa qué entendemos por derechos reales y cómo estos se diferencian de los derechos personales o derechos de crédito.

Así, la doctrina mayoritaria<sup>3</sup> entiende por derechos reales lo siguiente: “Los derechos reales son derechos absolutos sobre un bien. Conceden pues un poder inmediato y directo sobre dicho bien, que debe ser respetado por todos.”

De la definición anterior, que más o menos acotada se puede encontrar en diversos autores<sup>4</sup>, se encuentran muy interesantes aspectos que podemos extraer y que resultan imprescindibles para comprender el concepto que estamos abordando aquí, el concepto de garantía jurídico real.

En primer lugar, y de cara al mayor incentivo que existe del uso de las garantías jurídico reales<sup>5</sup>, resaltar que una de las principales características de los derechos reales es su eficacia *erga omnes*. Eso que Bercovitz recoge como “debe ser respetado por todos” nos está indicando que el titular de un derecho real impone una obligación pasiva universal frente a todos las demás personas – físicas o jurídicas – que pudieran interactuar con el bien o derecho sobre el cual el titular ostenta un derecho real. Algo desde luego fundamental, no olvidemos que en terreno de obligaciones y contratos la obligación surge entre las partes que consienten obligarse entre sí, sin que la misma pueda extenderse de ninguna manera

---

<sup>3</sup> Vid. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Manual de derechos reales*, Bercal, Madrid 2012, p. 23.

<sup>4</sup> Así se puede leer, v.gr., en *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Volumen III de Luis Díez-Picazo.

<sup>5</sup> Hablamos aquí de, por ejemplo, los problemas de prelación concursal. Así, mediante un derecho con eficacia *erga omnes* y ante el inminente concurso de una persona (física o jurídica) el acreedor que cuenta con esta garantía puede oponerla frente a todos para evitar que el bien que él tiene sujeto pueda diluirse en el patrimonio de otros acreedores y su derecho de crédito no verse satisfecho.

a terceras personas – se entiende que tal extensión no es factible in el consentimiento previo de las mismas y de los contratantes –.

Así pues, con esta primera acotación del concepto de derecho real ya nos vamos aproximando a la fundamentación teleológica de la garantía. Esto es, a la razón del uso de las garantías reales en la sociedad actual. No es de extrañar que en una sociedad y un ordenamiento jurídico privado que se fundamenta sobre la base de los derechos de crédito los acreedores quieran asegurar su patrimonio ante plausibles incumplimientos del acreedor.

Empero, no podemos alumbrar el concepto de garantía jurídico real sin antes hacer más hincapié en la definición dada con anterioridad de derecho real. En concreto, al poder inmediato y directo sobre la cosa que el titular del derecho real ostenta. Algo que se puede observar con cierta facilidad cuando nos referimos al poder ostentado por el propietarios sobre su propiedad (si bien las facultades de uso, disposición y reivindicación que el derecho de propiedad en particular otorga al propietario, ex artículo 348 CC). Es también un denominador común para el resto de derechos reales que podemos encontrar en diversas definiciones<sup>6</sup>. En lo que aquí nos importa, podemos encontrar en la regulación de la garantía real que el código define en primer lugar tal característica.

El artículo 1863 CC explica que: “[...] se necesita, para constituir el contrato de prenda, que se ponga en posesión de ésta al acreedor, o a un tercero de común acuerdo”. Prosigue la regulación de esta institución jurídica de la siguiente manera: “El contrato de prenda da derecho al acreedor para retener la cosa en su poder o en el de la tercera persona a quien hubiese sido entregada, hasta que se le pague el crédito<sup>7</sup>” y “No puede el deudor pedir la restitución de la prenda contra la

---

<sup>6</sup> Así, de una lectura rápida de las definiciones de los derechos reales que hace el Código Civil uno se percata con facilidad de que el poder inmediato y directo es una característica común a los mismos. Por ejemplo, el artículo 467 define el usufructo como el “derecho a disfrutar los bienes ajenos” lo que sin lugar a dudas otorga poder directo e inmediato sobre los mismos al usufructuario. De la misma manera, el artículo 543 otorga al titular del predio dominante en una servidumbre la facultad de alterar el predio sirviente (donde se deja ver hasta qué punto el poder es directo sobre la cosa) y el 545 va más allá al asegurar que “el dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno la servidumbre constituida”.

<sup>7</sup> Artículo 1866 CC, párrafo primero.

voluntad del acreedor mientras no pague la deuda y sus intereses, con las expensas en su caso<sup>8</sup>”.

Queda por tanto fuera de toda duda que el acreedor pignoraticio tiene un poder real y directo sobre la cosa. Sí, es cierto que sobre dicha inmediatez derivadas de su poder pesan ciertas limitaciones del mismo (como las impuestas, verbigracia, en los artículos 1867 y 1870 CC) pero no deja de ser menos cierto que dicha inmediatez se mantiene mientras que la garantía tiene el carácter de ser una garantía real.

Por ello, comenzábamos esta exposición argumentando que no era posible ni recomendable hablar de garantías reales sin previamente abordar la cuestión del derecho real. Una vez abordado sucintamente y esquemáticamente las tres principales características de los derechos reales, vamos a definir el concepto jurídico de garantía.

Podemos tomar como válida la definición de garantía que da Díez-Picazo<sup>9</sup>

*La garantía, en sentido técnico y específico, es un nuevo derecho subjetivo o una nueva facultad, según su tipo, que se une al crédito para reforzar la seguridad del acreedor de que su interés se verá satisfecho. Por eso el patrimonio del deudor, afecto por principio legal (art. 1911) al cumplimiento de sus obligaciones, no es una garantía en el sentido indicado. El poder de agresión sobre todos los bienes presentes y futuros de su deudor lo tiene todo acreedor, para la satisfacción forzosa de su interés, como norma general; todo crédito se halla dotado al mismo.*

Pues bien, en primer lugar ya en esta definición primigenia Díez-Picazo nos transmite lo que con anterioridad habíamos mencionado: las garantías refuerzan la situación normal del acreedor, que siempre tiene la “garantía universal” del artículo 1911 del CC pero que utiliza este instrumento para reforzar su derecho de crédito

---

<sup>8</sup> Artículo 1871 CC.

<sup>9</sup> DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.M. Y GULLÓN BALLESTEROS, A., *Sistema de derecho civil, volumen II*. Tecnos, Madrid, 2005, p. 158.

frente al deudor. Ahora bien, la institución jurídico-privada que el acreedor y el deudor pueden convenir que satisfaga esta necesidad podrá ser real (que es lo que ahora nos ocupa) o personal<sup>10</sup>. Una vez sabemos que la garantía refuerza el derecho de crédito al acreedor y que los derechos reales dan un poder directo e inmediato sobre la cosa así como convierten en sujetos pasivos del derecho real a todas las personas jurídicas que deseen interactuar con la cosa, comprendemos bien el concepto de garantía jurídico-real.

Las garantías reales, por tanto, conceden al acreedor conceden un poder inmediato al acreedor en caso de incumplimiento contractual por parte del deudor de la obligación principal sobre una propiedad del acreedor<sup>11</sup> que, además, podrán realizar su valor por un procedimiento distinto y garantista que el que sigan los restantes acreedores que no cuentan con garantías (los que sólo cuentan con la garantía del 1911 CC).

Ahora bien, no comparte la doctrina mayoritaria la impresión de que las garantías reales tengan la nota de inmediatez que hemos predicado del resto de derechos reales. Si se ha seguido el razonamiento, hemos hablado de que las garantías jurídico-reales son inmediatas en tanto en cuanto una vez se da la condición del incumplimiento del deudor el acreedor tiene un poder inmediato y directo sobre la cosa. Empero, la doctrina<sup>12</sup> entiende que no es óbice que falte este elemento de inmediatez sobre la cosa en las garantías y *stricto sensu* para considerarlas como garantías reales. No obstante, el hecho de que, por ejemplo, en

---

<sup>10</sup> No deja de ser curioso que hasta la propia Real Academia Española de la Lengua es consciente de esta distinción. Así, en la Edición XX del Diccionario recoge como acepción segunda de la palabra “garantía” lo siguiente: “Fianza, prenda.” Hete aquí la distinción entre garantía personal y garantía real. La fianza, garantía eminentemente personal, se encuentra definida en el Código Civil en el artículo 1822: “Por la fianza se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en caso de no hacerlo éste”. Es decir, el carácter personal de la obligación se desprende de la propia definición. Del mismo modo, de hecho, opinan las SSTs 980/1993, 803/2003, 994/2011 y 124/2012 entre otras. Por el contrario, se distinguen de las garantías reales al no estar éstas garantizadas por un tercero ajeno a la relación primera, si no por un objeto, por un bien mueble o inmueble cuyo valor económico queda sujeto estrictamente al cumplimiento de la obligación pactada en primera instancia.

<sup>11</sup> Nótese que este es un requisito fundamental e indispensable de las garantías reales. El artículo 1857 del CC lo recoge de la siguiente manera: “Son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca: [...] 2.º Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca. 3.º Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto.”

<sup>12</sup> Luis Díez-Picazo y Gullón Ballesteros en Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Volumen III.

la hipoteca no se traspase la posesión al acreedor no implica que no se esté dando publicidad de la existencia de la garantía a través de la institución del Registro de la Propiedad y que no se tenga tal poder directo en el caso de darse la condición que estipula el contrato de hipoteca (la falta de cumplimiento de la obligación principal por parte del deudor).

Una vez comprendido el concepto de garantía jurídico-real y destacado sobre todas sus características la eficacia *erga omnes* que tiene el titular acreedor (que acompaña a la cosa aunque esta sea traspasada a posteriori y cambie de dueño) veamos las disposiciones comunes a todos los derechos reales de garantía, donde estudiaremos el concepto de accesoriedad y subordinación al crédito garantizado, la indivisibilidad y la facultad de realización de valor.

## **1.2 Disposiciones comunes a los derechos reales de garantía**

Entre las disposiciones comunes a los contratos de prenda e hipoteca que regula el Código Civil en el Libro IV, Título XV (de los Contratos de Prenda e Hipoteca), Capítulo Primero (Disposiciones Comunes) podemos encontrar las siguientes:

- a) Accesoriedad. Lo que entiende Díez-Picazo<sup>13</sup> como accesoriedad y subordinación al crédito garantizado que se extrae “de la naturaleza intrínseca de la garantía [jurídico-real]”. Esto es, las garantías se constituyen con el fin de asegurar o salvaguardar el cumplimiento de una obligación principal. Esto quiere decir que las garantías reales son accesorias a una obligación principal, sin cuya existencia ni existe la garantía ni tiene ningún sentido hablar de la misma. La característica más relevante que extraemos de la nota de accesoriedad, que comentaremos más adelante al hablar de la extinción de la hipoteca sobre bienes inmateriales, es que una vez satisfecha y extinta la obligación principal se extingue la garantía que la asegura.

---

<sup>13</sup> DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.M. Y GULLÓN BALLESTEROS, A., *Sistema de derecho civil, volumen II*. Tecnos, Madrid, 2005, p. 159.



b) Indivisibilidad. El artículo 1860 del CC señala lo siguiente (énfasis propio):

***La prenda y la hipoteca son indivisibles.***

***(...)No podrá, por tanto, el heredero del deudor que haya pagado parte de la deuda pedir que se extinga proporcionalmente la prenda o la hipoteca mientras la deuda no haya sido satisfecha por completo.***

***(...)El deudor, en este caso, tendrá derecho a que se extingan la prenda o la hipoteca a medida que satisfaga la parte de deuda de que cada cosa responda especialmente.***

Esto es, la garantía jurídico-real se mantiene tal y como fue constituida hasta la total y absoluta satisfacción del crédito que la originó, con independencia de los posibles cambios o los pagos que se hayan ido realizando ya del crédito.

c) Facultad de realización de valor: Para comprender este principio veremos tres características comunes que lo justifican y después comentaremos por qué es la realización del valor garantizado lo que realmente caracteriza a las garantías reales.

En primer lugar, es necesario comprender el concepto de *ius distrahendi* que aparece recogido en el 1858 del CC. Esta primera concepción de realización de valor es sencilla de comprender: una vez incumplida la obligación principal el acreedor tiene derecho a enajenar las cosas dadas en garantía (o hipotecadas en garantía) pero las enajena *para venderlas* y cobrar su deuda.

Esto es, tal y como recoge después el 1859 CC, no existe la posibilidad de celebrar un pacto comisorio por el cual el acreedor sea el titular de la cosa dada en garantía antes del incumplimiento, puesto que lo trascendental es la realización del valor y no la titularidad de la cosa *per se*.

Es esta nota característica la que otorga al acreedor el *ius prelationis* frente a otros acreedores. Al quedarse la cosa en el patrimonio del deudor mientras cumple su obligación, se garantiza el derecho del acreedor otorgándole una preferencia de realización de valor sobre la cosa que garantiza.

Por lo tanto, el acreedor podrá realizar el valor de su derecho de crédito mediante la enajenación por la vía prevista en la ley de la cosa que garantiza el mismo.

### **1.3 La prohibición del pacto comisorio**

Por último, y aunque ya adelantado *supra*, interesa apuntar que el pacto comisorio aparece expresamente prohibido en el artículo 1859 del Código Civil. El pacto comisorio supondría que, una vez incumplida la obligación, el acreedor podría apropiarse de la cosa que garantiza la obligación sin más requisitos que el mero incumplimiento.

La *ratio legis* que impulsa al legislador a prohibir el pacto comisorio, nos dice Díez-Picazo<sup>14</sup>, es que a lo largo de la historia del derecho se ha considerado que es contrario a las buenas costumbres, al dejar al deudor “en manos del acreedor”, al permitir “un enriquecimiento injusto de éste [el acreedor] que pueda quedarse con una cosa de mayor valor por un crédito de cuantía menor” y porque, acaban estos autores, “puede ocultar usura”.

No obstante, en nuestro sistema jurídico sí que contamos con figuras que podrían provocar las mismas consecuencias que el pacto comisorio. Me estoy refiriendo a la dación en pago de deudas que, aceptada por ambos partícipes de la relación de crédito, puede cancelar la deuda por la entrega de una cosa. Pudiendo

---

<sup>14</sup> DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.M. Y GULLÓN BALLESTEROS, A., *Sistema de derecho civil, volumen II*. Tecnos, Madrid, 2005, p. 508.

ser que la cosa tuviera un valor menor o mayor que la deuda de haberse realizado siguiendo el procedimiento de subasta previsto en la legislación hipotecaria para la hipoteca, por ejemplo.

No siendo el objeto de este trabajo reflexionar sobre el pacto comisorio, sí resulta imprescindible resaltar que aparece totalmente prohibido por el Código Civil. Pero sí dejar apuntado que la lectura que debe hacerse del artículo 1859 CC no debe ser extensiva pues podría llevarnos a pensar que el legislador está prohibiendo la realización del valor del bien dado en garantía. Lo que está asegurando la prohibición contenida en el art. 1859 CC no es más que la fijación objetiva del precio del bien enajenado.

Una vez abordado el concepto de garantía jurídico real y de derecho real, definidas las características de las garantías reales en nuestro ordenamiento jurídico y los puntos en común de todas ellas, vamos a pasar a hablar específicamente de la hipoteca. En concreto, de la hipoteca sobre bienes inmateriales (que es un tipo de hipoteca sobre un bien mueble muy específico que se está comenzando a utilizar en la actualidad). Con la base de las características jurídicas ya descritas más las concretas de la hipoteca sobre bienes inmuebles aplicables también al supuesto de hecho que vamos a analizar comenzamos a adentrarnos en el concepto de hipoteca.

## 2. La hipoteca sobre bienes inmateriales (I)

### 2.1 Concepto de hipoteca

La definición que el Código Civil emplea para hipoteca en el artículo 1876 coincide con la definición que nos da la Ley Hipotecaria (artículo 104) y es perfectamente aplicable para los bienes muebles (así como para aquellos de éstos que son inmateriales). Así, la hipoteca la definen estos cuerpos legales de la siguiente manera: “[este derecho] sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.”

Observamos, por tanto, que los requisitos de las garantías reales previamente definidos se encuentran en la definición que hace el legislador de hipoteca<sup>15</sup> pero observamos, también, que el legislador nos anticipa en la definición la existencia de requisitos formales de la misma, al hablarnos de constitución de la hipoteca.

Aunque las clásicas características de la hipoteca vienen orientadas a la hipoteca sobre bienes inmuebles (respecto a lo cual es muy taxativo el artículo 1874 CC y el artículo 106 LH pues explican que el derecho “debe recaer sobre bienes **inmuebles** enajenables” – énfasis propio), este derecho real de garantía puede constituirse, asimismo, sobre bienes muebles.

Lo que se conoce como la garantía real de hipoteca mobiliaria y la garantía real de prenda sin desplazamiento responden a la finalidad pergeñada en el párrafo anterior. La Ley de 16 de diciembre de 1954, de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento, sienta las bases de la regulación de estas dos figuras jurídicas.

---

<sup>15</sup> No en vano, el legislador está sentando la subordinación al crédito (“al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida”), la eficacia *erga omnes* (“cualquiera que sea su poseedor”) y las características de eficacia inmediata y directa (“sujeta directa e inmediatamente los bienes...”).

A lo largo de la regulación de la Ley podemos observar que estas garantías comparten aspectos fundamentales con la hipoteca sobre bienes inmuebles. Así, para la constitución de estas garantías reales de realización de valor la normativa impone la escritura pública e inscripción registral (a tal fin, designa el artículo 3 de la LHMPSD el Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento). Este Registro, que fue creado en 1955, se integra en la actualidad en el Registro de Bienes Muebles (tal y como regula la Disposición Adicional Única del RD 1828/1999).

Ahora bien, el problema que aborda la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento en los artículos 12<sup>16</sup> y los artículos 52, 53 y 54<sup>17</sup> es el de identificación de los bienes muebles. Resulta indiscutible la facilidad de la identificación de un bien inmueble (por su mera localización geográfica) pero no podríamos decir lo mismo sobre el bien mueble. Por ello, el artículo 12 LHMPSD enumera (enumeración *numerus clausus*) los bienes muebles sobre los que puede recaer la hipoteca mobiliaria y los artículos 52, 53 y 54 enumeran aquellos bienes sobre los que puede recaer la prenda sin desplazamiento. De esta manera, el legislador soluciona el problema anteriormente dicho y como apunta la doctrina y recoge Bercovitz<sup>18</sup> los “efectos de la publicidad registral, basados en la plena determinación del bien gravado y en la posibilidad de conocimiento de lo publicado, únicamente pueden conseguirse respecto de bienes muebles perfectamente identificados, como son todos los provistos de matrícula o número de serie, o respecto de bienes muebles individualizados por el inmueble en el que se encuentran (esto es, por su *status loci*). De ahí que no todos los bienes muebles puedan gravarse con las garantías reguladas por la LHMPSD.”

---

<sup>16</sup> El tenor literal del artículo 12 recoge de manera taxativa la siguiente enumeración: “Únicamente podrán ser hipotecados: 1.ª Los establecimientos mercantiles. 2.ª Los automóviles y otros vehículos a motor, así como los tranvías y vagones de ferrocarril, de propiedad particular. 3.ª Las aeronaves. 4.ª La maquinaria industrial. 5.ª La propiedad intelectual y la industrial. No podrán hipotecarse el derecho real de hipoteca mobiliaria ni los bienes comprendidos en los artículos 52, 53 y 54.”

<sup>17</sup> Entre los bienes sobre los que puede recaer la garantía real de prenda sin desplazamiento enumerados en estos preceptos legales nos encontramos frutos, animales, maquinaria identificable, mercaderías y materias primas así como las colecciones de arte, los créditos e, incluso, los créditos futuros.

<sup>18</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Manual de derechos reales*, Bercal, Madrid 2012, p. 365.

Por último, es importante señalar que los artículos 1 a 11 de la LHMPD se encargan de establecer las disposiciones comunes a la hipoteca mobiliaria y a la prenda sin desplazamiento. Es importante señalar, antes de recoger una sucinta enumeración de las mismas, que la mayor diferencia entre ambas figuras jurídicas reside en los bienes que son susceptibles de quedar sujetos por estos derechos. Así, la hipoteca mobiliaria (que es nuestro objeto de estudio) recae sobre bienes con un grado de identificación mayor y un grado mayor de persecución, en consecuencia. Contando el acreedor, por ello, de unas garantías mayores que el acreedor pignoraticio.

De las disposiciones comunes reguladas por la LHMPD son de trascendencia fundamental para la regulación de la hipoteca mobiliaria sobre bienes inmateriales las siguientes:

- 1) El artículo 3 convierte el requisito de la inscripción en constitutivo de la garantía real. Así, el acreedor no podrá hacer valer su derecho frente a terceros de no cumplimentarse este requisito.
- 2) El artículo 11 establece el plazo de prescripción de la acción hipotecaria y pignoratícia (3 años desde que puedan ser legalmente ejercidas).

Además, la Disposición Adicional 3ª de la LHMPD establece que en caso de insuficiencia de preceptos regulatorios en su contenido se aplicarán subsidiariamente y en cuanto sean aplicables los de la LH.

## **2.2 Hipotecas mobiliarias atípicas**

Antes de entrar en materia resulta imprescindible abordar dos temas. En primer lugar, hablar de las hipotecas mobiliarias atípicas y, en el siguiente punto, trataremos de abordar cierta luz sobre las características especiales que comparten los bienes inmateriales y que inundan la regulación de la constitución de garantías reales sobre los mismos. El entendimiento de estas hipotecas mobiliarias atípicas primero (por el concepto de perfecta diferenciación) y de la naturaleza o aspectos

fundamentales de los bienes de naturaleza inmaterial después nos ayudará a comprender la regulación que nos propone el legislador.

Como ya hemos anticipado, el artículo 12 LHMPD enumera los bienes sobre los que puede recaer una hipoteca mobiliaria. Y, fuera de ellos – al margen siempre de la figura de la subhipoteca del artículo 2.1 LHMPD – con la literalidad de la norma no cabría hipoteca mobiliaria alguna.

El problema surge cuando ciertas figuras afines, garantías, como pueden ser la reserva de dominio y las prohibiciones de disponer, son reguladas y aceptadas por la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles del año 1965 y ratificadas después tras la promulgación de la LVPBM del año 1998. Sin ánimo de abundar en la definición de estas garantías<sup>19</sup>, resulta necesario apuntar que comparten ciertos aspectos con la hipoteca. Y que si tales garantías una vez recaían sobre los bienes muebles vendidos a plazo eran inscribibles en el Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento incluso siendo oponibles a terceros de buena fe (art. 23 LVPBM/1965, lo que nos demuestra que la publicidad registral que le otorga al acto inscrito el legislador es máxima) sin importar si dichos bienes muebles figuraban en el *numerus clausus* del artículo 12 LHMPD podría hacernos dudar sobre el carácter abierto o cerrado de citada enumeración.

El legislador, para nuestro caso de estudio, nos ha resuelto la duda. Esto es así porque en la nueva regulación de la venta a plazos se apunta a los bienes muebles corporales como señala Carrasco Perera<sup>20</sup> y “siempre que tengan alguna

---

<sup>19</sup> Tradicionalmente se entiende por pacto de reserva de dominio aquel pacto convenido en el marco de una operación de compraventa por el cual el vendedor se reserva el “dominio” (esto es, la propiedad de la cosa aunque ceda la posesión al comprador) hasta que el comprador abone todos los plazos. Por otro lado, la prohibición de disponer supone la imposibilidad de que el propietario transfiera la propiedad a un tercero salvo que se de el supuesto pactado en el contrato (como puede ser la satisfacción de las obligaciones contraídas por el comprador). Si bien ambas figuras comparten aspectos con la hipoteca (básicamente, sujetan al bien limitando las facultades de disposición de su propietario) no tiene el mismo abanico de utilidades la hipoteca (más amplio) que estas dos figuras jurídicas. No obstante, se podría sostener que comparten *grosso modo* el mismo denominador común: salvaguardar el derecho de crédito del acreedor.

<sup>20</sup> CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., MARÍN LÓPEZ, M.J., *Tratado de los derechos de garantía. Tomo II*, Aranzadi, Madrid, 2008, p. 44.

característica definitiva que excluya razonablemente su confusión con otros bienes”.

Como podemos observar, el debate queda abierto para el amplio abanico de bienes susceptibles de venta a plazos y enumerados en el art. 1 del Decreto 1193/1966, de 8 de febrero, pero queda cerrado para los bienes inmateriales. Es más, tal debate no tendría sentido puesto que los derechos inmateriales cuentan con sus propios cauces de identificación (en primer lugar) y, en segundo lugar, porque precisamente no cumplen el requisito de ser bienes corporales.

Por tanto, no cabría hablar de hipotecas sobre bienes inmateriales atípicas.

### **2.3 Comentario sobre la especial naturaleza de los bienes inmateriales**

Antes de entrar finalmente en materia, quisiera hacer un breve repaso sobre el concepto doctrinal básico sobre la propiedad intelectual y la propiedad industrial. La propiedad intelectual, apunta Bercovitz<sup>21</sup>, queda definida en el artículo 428 CC que “atribuye al autor la propiedad (intelectual) sobre su obra”, si bien la regulación completa de esta figura jurídica, así como todas las facultades y derechos de naturaleza personal o moral, se encuentran en la Ley de Propiedad Intelectual. Continúa el autor apuntando<sup>22</sup>, que los objetos inmateriales “en ningún caso deben ser confundidos con su soporte material” lo que, a juicio del autor, “determina la dificultad de aplicar a los mismos las reglas de la posesión, consecuentemente, las de la usucapión.”

Finalmente, la propiedad industrial “comparte con la propiedad intelectual su naturaleza de bien inmaterial, y con ello igualmente una serie de condicionantes importantes: la necesidad de distinguir el bien protegido (*corpus mysticum*) del objeto al que se aplica (*corpus mechanicum*); la dificultad de aplicación de

---

<sup>21</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Manual de derechos reales*, Bercal, Madrid, 2012, p. 165.

<sup>22</sup> *Ibidem*, p. 166.



institutos propios de los derechos reales tradicionales basados en la posesión y en la idea de que el uso de un titular excluye el disfrute de la cosa por terceros”<sup>23</sup>.

Como podemos observar, la propiedad intelectual e industrial hipotecable a tenor del artículo 12 LHMPD ya citado, comparten una serie de características y es por ello que se trae a colación su estudio unificado. Si bien cabría hablar de las múltiples distinciones existentes entre ambos o incluso de las clases de propiedad industrial (que la doctrina divide entre aquellos derechos equiparables a la figura de la patente y aquellos otros equiparables a la figura de la marca) es relevante para nuestro análisis comprender que la naturaleza inmaterial de los mismos hace que resulte altamente complicado el uso – ni tan siquiera en grado de analogía – de las características jurídicas de los derechos reales aplicadas para estos preceptos.

## **2.4 Elementos personales de la hipoteca sobre bienes inmateriales**

No se observa en la regulación de los elementos personales de la hipoteca sobre bienes muebles ninguna alteración relevante respecto de la hipoteca clásica. Así, la relación jurídica hipotecaria está formada por el acreedor (titular del derecho de crédito y de la garantía real de hipoteca) y el dueño de la finca hipotecada (que puede ser el deudor crediticio o puede ser un tercero).

La Disposición Adicional 3ª de la LHMPD nos remite subsidiariamente a la regulación del CC y de la LH para aspectos no regulados y complementarios de su regulación. Como los artículos 3, 6 y 8 de la LHMPD exigen tanto la escritura pública como la inscripción registral como elementos constitutivos de la hipoteca mobiliaria (y forman parte de las disposiciones generales de la ley) la capacidad requerida para la constitución de la hipoteca mobiliaria será la misma que para la hipoteca inmobiliaria que no es otra si no la capacidad registral.

Por lo tanto, a tenor del 138 LH y el 1857 CC, la cosa hipotecada debe pertenecer al que la hipoteca, que el dueño de la misma tenga capacidad de obrar y

---

<sup>23</sup> Ibidem, p. 168.

plena disposición del bien hipotecado (y en caso de no tenerla, se halle legalmente autorizado para la disposición del bien). Por otro lado, con respecto al acreedor hipotecario se requiere capacidad de contratar.

No requieren estos aspectos mayor comentario. Si bien, debemos recordar que el artículo 4 de la LHMPSD permite que el deudor crediticio se desprenda del bien mueble hipotecado. Algo que también podría ocurrir con un derecho inmaterial. Nótese que la patente puede ser cedida en uso y explotación<sup>24</sup>, y lo mismo podría apuntarse sobre la marca<sup>25</sup>, luego puede suceder que el derecho de propiedad intelectual o industrial sea cedido por su dueño aun con la hipoteca constituida a un tercero (siempre que cuente con el beneplácito del titular de la garantía hipotecaria).

Nos encontramos, por tanto, ante la figura que la doctrina ha definido como “tercer poseedor”, que no es más que el adquirente de todo el bien mueble hipotecado (nótese el carácter indivisible de los bienes objeto de estudio) que responde de la deuda garantizada con el bien que adquiere pero que no debe. No se refiere la legislación a la figura del tercero poseedor de manera expresa y en estos términos (a excepción de los artículos 38.4 y 38.5 LH) aunque con los preceptos ya analizados no nos cabe ninguna duda de que la figura existe y es perfectamente legal que aparezca en las relaciones hipotecarias aquí tratadas.

## **2.5 Objeto de la hipoteca sobre bienes inmateriales**

El objeto de la hipoteca sobre bienes inmateriales son estos derechos inmateriales que ya hemos comentado con anterioridad. La regulación de los mismos, necesaria para entender plenamente los requisitos constitutivos y registrales de esta figura hipotecaria, se encuentra en el Texto Refundido de 12 de abril de 1996 de Propiedad Intelectual, el Reglamento de 3 de marzo de 2003 del

---

<sup>24</sup> El artículo 74 de la Ley 11/1986, de 20 de marzo, de Patentes permite la transmisión “tanto de la solicitud de la patente”, que supondría la cesión total de la misma. Ahora bien, el mismo cuerpo legal en su artículo 81 permite las licencias de pleno derecho, que suponen la cesión de uso de la patente (esto es, posibilita a un tercero a que explote aquellas invenciones patentadas).

<sup>25</sup> Los artículos 47 y 48 de la Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de Marcas permiten tanto la transmisión como la licencia de la marca por parte de su titular.

Registro de la Propiedad Intelectual, la ya mencionada Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de Marcas (desarrollada por el Reglamento de 12 de julio de 2002), la Ley 11/1986, de 20 de marzo de 1986, de Patentes (y el reglamento que la desarrolla, Reglamento de 12 de julio de 2002), la Ley de 7 de julio de 2003 de Diseño Industrial y, finalmente, la Ley de 2 de mayo de 1975 de Registro de Propiedad Industrial.

Interesa sobremanera definir sucintamente estos derechos inmateriales para acotar después las distintas vicisitudes reales que pueden surgir una vez constituida la hipoteca mobiliaria:

- Marca: “Se entiende por marca todo signo susceptible de representación gráfica que sirva para distinguir en el mercado los productos o servicios de una empresa de los de otras.” (Artículo 4 de la LM).
- Patente: “Son patentables las invenciones nuevas, que impliquen actividad inventiva y sean susceptibles de aplicación industrial, aun cuando tengan por objeto un producto que esté compuesto o que contenga materia biológica, o un procedimiento mediante el cual se produzca, transforme o utilice materia biológica.” (Artículo 4.1 de la LP).
- Diseño industrial: “Podrán registrarse los diseños que sean nuevos y posean carácter singular.” (Artículo 5 LDI). La ley entiende por carácter singular lo siguiente (artículo 7 LDI): “1. Se considerará que un diseño posee carácter singular cuando la impresión general que produzca en el usuario informado difiera de la impresión general producida en dicho usuario por cualquier otro diseño que haya sido hecho accesible al público antes de la fecha de presentación de la solicitud de registro o, si se reivindica prioridad, antes de la fecha de prioridad. 2. Para determinar si el diseño posee carácter singular se tendrá en cuenta el grado de libertad del autor para desarrollar el diseño.”

No hay que olvidar de que los posibles derechos que pueden ser objeto de garantía real regulada por la LHMPD a tenor de su artículo 12 no se limitan a estos tres bienes inmateriales. La Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 16 de mayo de 2001 permite la prenda de derechos audiovisuales.

### 2.5.1 El objeto de la hipoteca sobre propiedad intelectual

Ahora bien, el objeto de la hipoteca de propiedad intelectual requiere un estudio mayor. Hemos comentado antes la problemática de la licencia y la cesión (*vid. supra*) pero no hemos entrado en mayor detalle. Aunque la LHMPSD establezca que el objeto es “la propiedad intelectual” en el artículo 12, no es esta la opinión de la doctrina, que entiende “que lo que se hipoteca es la obra intelectual” y no el derecho en sí, como apunta Peña Bernaldo de Quirós<sup>26</sup>. La razón de esto es que sólo puede constituirse la hipoteca sobre derechos enajenables (artículo 1 LHMPSD) y la propiedad intelectual tiene un contenido parcialmente inalienable especificado en el artículo 14 LPI, como apunta Pau Pedrón<sup>27</sup>. Este mismo autor considera que el objeto de la hipoteca no está únicamente constituido por los derechos de explotación de la propiedad intelectual, si no por cualquier otro que tenga valor patrimonial (requisito imprescindible para que cumpliera el requisito de ser susceptible de realizar el valor del acreedor). Marco Molina<sup>28</sup> entiende que cualquier otra forma de explotación, a parte de las recogidas en el 17 LPI (derechos de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación) y el derecho de colección del 21 LPI. Línea que también defiende Pau Pedrón y Gómez-Ferrer, siempre y cuando (enfatisa éste último), no se incurra “en la prohibición del artículo 2 LHMPSD”.

De modo similar opina Gómez-Ferrer<sup>29</sup>, para quien la aportación de Pau Pedrón – citada *supra* – junto con la de García García además del tenor literal del artículo 53 LPI muestra que: (i) la obra y la explotación de la obra son derechos independientes entre sí; y (ii) la hipoteca se constituye sobre tal derecho de explotación.

---

<sup>26</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., *Derechos reales. Derecho hipotecario*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1999, p. 99.

<sup>27</sup> PAU PEDRÓN, A., “La hipoteca de propiedad intelectual”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 642, 1997, p. 1749.

<sup>28</sup> MARCO MOLINA, J., “Comentario al artículo 53”, *Comentarios a la Ley de Propiedad Intelectual*, Tecnos, Madrid, 1997, p. 856.

<sup>29</sup> GÓMEZ-FERRER SAPIÑA, R. *Instituciones de Derecho Privado. Tomo II. Reales. Volumen 3º*. Thomson Civitas, Madrid, 2003, p. 1194.

La hipoteca tiene como objeto último la cuota que al titular del derecho de explotación gravado se le asigne (en caso de que haya múltiples ingresos y al mismo sólo le corresponda un canon de explotación) o, en caso del titular en exclusiva de la propiedad intelectual, abarcará todos los ingresos que traigan causa de tal propiedad. Algo que no podría ser entendido de otra manera ya que la valoración de la hipoteca, en términos financieros, se hará conforme a los ingresos que la propiedad intelectual dada en garantía pueda generar a futuro<sup>30</sup>.

### **2.5.2 El objeto de la hipoteca sobre propiedad industrial**

Misma reflexión sobre la posible enajenación del derecho de propiedad industrial cabe hacerse en este lugar como se hizo *supra*. Entiende Carrasco Perera<sup>31</sup> que no todos los derechos de propiedad industrial pueden ser enajenados y apunta al carácter intransmisible de la marca colectiva. Por ello, el objeto de la hipoteca sobre propiedad industrial sólo podrá ser la marca, la patente, la solicitud de registro de una u otra y el modelo de utilidad.

La mayor diferencia con lo expuesto con anterioridad reside en que ahora no se grava el valor patrimonial del derecho, si no el dominio pleno. Esto es, en caso de ejecutarse se transfiere todo el dominio de, verbigracia, la patente. Resulta obvio que la patente *per se* puede tener un valor patrimonial distinto en función del titular de la explotación. Algo que no ocurría en el caso de la propiedad intelectual, en el caso de la patente o la marca puede tener mucha mayor capacidad de generación de riqueza a futuro (esto es, un valor patrimonial superior) encajada en un modelo productivo u otro distinto. De ahí que el objeto sea el pleno dominio de la misma pues es lo que realmente exige el mercado en este tipo de negocios jurídicos, es donde radica el valor de estos bienes inmateriales.

---

<sup>30</sup> No es ánimo de este estudio entrar en cuestiones de valoración financiera. Si acaso dejar comentado que la práctica habitual de mercado en lo que a valoración se refiere requiere una estimación de ingresos generados por el activo a futuro. En ello radica la valoración patrimonial del activo y sobre ello se basan las prácticas de mercado. Por tanto, sólo la potencialidad de generación de caja del activo puede servir de garantía hipotecaria en términos financieros, ya sea una cuota sobre el ingreso total generado ya sea el total de ingresos, en función de la titularidad de la propiedad intelectual que ostente el deudor hipotecario.

<sup>31</sup> CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., MARÍN LÓPEZ, M.J., *Tratado de los derechos de garantía. Tomo II*, Aranzadi, Madrid, 2008, p. 94.

## 2.6 Constitución del derecho real de hipoteca sobre bienes inmateriales

El artículo 47.2<sup>a</sup> de la LHMPSD exige, como primer requisito de la constitución de hipotecas sobre propiedad intelectual e industrial la previa inscripción de las mismas. Esto se justifica por el ya comentado principio de identificación del derecho inmaterial. Así, el tenor literal del artículo recoge lo siguiente: “La escritura de la hipoteca contendrá, además de las circunstancias generales, las siguientes: [...] 2.<sup>a</sup> Fecha y número de inscripción, renovación, rehabilitación o prórroga en el Registro especial.”

Ya la propia legislación especial de la propiedad intelectual e industrial nos señala como constitutivos de estos derechos la inscripción registral<sup>32</sup>. En el caso de

---

<sup>32</sup> Nótese que el hecho de que la inscripción en los pertinentes registros de los derechos de propiedad intelectual e industrial, si bien es constitutiva de los mismos, no implica que hasta que se produzca la inscripción no existe protección alguna para el futuro titular. Esto nos podría introducir una interesante duda. ¿Sería posible constituir una garantía real sobre un derecho inmaterial no inscrito? Es decir, aquel derecho inmaterial que cumpla todos los requisitos previos a la inscripción pero no inscrito, ¿podría servir como derecho que garantizase de manera jurídico-real un crédito?

Nada impide que, de manera privada y en virtud de la autonomía de la voluntad del 1258 CC, tal vicisitud sea acordada entre las partes. Empero, las garantías reforzadas con las que opera el derecho registral y el contenido imperativo del artículo citado nos inclina a pensar lo contrario. Esto es, si bien las partes podrían pactar que la deuda quedase garantizada por la potencia de patente, o la potencia de marca, al estar ausente el requisito constitutivo de la elevación a escritura pública y la inscripción registral no tendría la eficacia *erga omnes*, no tendría por tanto el acreedor protección frente a otros acreedores (sometiéndose sin más al principio *pari passu* de llegar una situación concursal) y no podríamos por tanto hablar de garantía jurídico-real.

No en vano, hay que tener muy en cuenta que tanto la doctrina representada por Carrasco Perera como la jurisprudencia (*vid.* Resolución de la DGRN de 2 de abril de 2000, FJ Tercero), nos brindan una lectura muy restrictiva de las condiciones necesarias para la constitución de la hipoteca mobiliaria sobre derechos de propiedad intelectual e industrial. Así, se denegaría la inscripción de un derecho inmaterial no inscrito no sólo por el contenido del artículo 47.2<sup>a</sup> LHMPSD, si no porque analizada la inscripción bajo los criterios clásicos registrales de racionalidad, objetivación y concreción no cabría tal inscripción de ninguna manera. Debido a que la falta de registro del derecho de propiedad intelectual o industrial dificulta sobremanera (llegando incluso a imposibilitar) la identificación indivisible e indubitada del derecho en cuestión tal concreción no se da, la objetivación está ausente y el juicio de racionalidad no lo pasaría. No lo pasaría porque ya hemos comentado que la identificación perfecta resulta imprescindible para que podamos blindar al acreedor frente a terceros con todos los efectos de la garantía real.

No siendo por tanto plenamente identificable el derecho inmaterial a falta de la inscripción en su pertinente registro no soporta el juicio de racionalidad que nos exigen los fundamentos del derecho registral y aún no existiendo un condicionante taxativo enunciado en la LHMPSD en su artículo 47 del propio espíritu de la ley plasmado en los artículos 1 a 11 así como de los criterios del CC y de la LH sobre la garantía de la hipoteca y las garantías reales haría imposible que pudiera registrarse y concederle plena protección jurídica de las típicas de las garantías reales una potencia de derecho inmaterial.

La única excepción a este razonamiento la establece el propio legislador en el artículo 4 del Decreto 3837/1970, de 31 de diciembre, que permite la hipoteca constituida sobre la obra cinematográfica futura *siempre que se haya obtenido el permiso de rodaje*. Parece ser que el legislador aquí entiende

las patentes, resulta requisito constitutivo de las mismas y inicio de la plena eficacia jurídica de la protección del derecho que otorga la ley tal y como declara el artículos 21 y siguientes de la LP. Por parte de la marca, sucede lo mismo. La concesión de las garantías de la marca a su titular requiere que la misma siga un proceso homologado que finalice en la inscripción de la misma (artículos 16 a 22 LM). Y es que no podría entenderse de otra manera el problema abordado. Sólo a través de la Administración de Justicia el Estado puede conferir protecciones a bienes muebles de naturaleza inmaterial y dicha intervención se articula a través de los pertinentes registros.

Es importante apuntar aquí la aportación de Vallet<sup>33</sup> sobre la indivisibilidad de la hipoteca, a tener en cuenta en la constitución de la misma: “la hipoteca de establecimiento mercantil puede incluir entre sus elementos (...) derechos de propiedad industrial o intelectual (...) en estos supuestos la hipoteca es única e indivisa”.

Finalizando los requisitos previos a la solicitud de inscripción registral de la hipoteca, cabe señalar que el artículo 2 del Decreto 3837/1970, de 31 de diciembre, exige que para la constitución de hipoteca sobre obras cinematográficas el hipotecante debe tener disponibilidad sobre el negativo, internegativo o copias de la película, requisito que, pese a la lectura del artículo 3 LPI, es imprescindible para el ejercicio del derecho de explotación hipotecado<sup>34</sup>.

Sin ánimo de desarrollar en este trabajo las especialidades de la hipoteca de películas cinematográficas, sí que resulta necesario apuntar algunas de sus características llegados a este punto.

---

que tal permiso cumple con los requisitos de identificabilidad y permitiría la persecución del bien inmaterial para realizar el valor adeudado en caso de incumplimiento. Registralmente esta hipoteca se inscribe mediante anotación preventiva por un periodo de caducidad de dos años (artículo 4 Decreto 3837/1970, de 31 de diciembre).

<sup>33</sup> VALLET DE GOYTISOLO, JUAN, *La ley de 16 de diciembre de 1954 y su reglamento de 17 de junio de 1955 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento*, Asociación de Derechos Civiles, VIII-IV, octubre-diciembre 1955, p. 582, citado por Gómez Férrer, *op. cit.*

<sup>34</sup> CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., MARÍN LÓPEZ, M.J., *Tratado de los derechos de garantía. Tomo II*, Aranzadi, Madrid, 2008, p. 64.

Gómez Cobos<sup>35</sup> ya apuntó que aunque lo importante de la hipoteca sobre película sea el negativo del que pueden obtenerse las copias, el valor económico del mismo no es intrínsecamente apreciable. Lo que garantiza el cumplimiento de la obligación, para Gómez Cobos, no es más que “el derecho a exhibir públicamente la película (...) se trataría de una garantía recayente sobre un bien inmaterial”, puesto que recae sobre la explotación y no sobre el negativo en sí.

Finalizando con la hipoteca de película, Gómez-Ferrer<sup>36</sup> diferencia de la lectura de los arts. 9 y 10 del RD 1/1996 entre la inscripción de hipoteca sobre películas en realización y la inscripción de películas concluidas. Según este autor, las segundas no requieren de grandes especialidades para ser inscritas en el RBM, mientras que las primeras deben inscribirse mediante anotación preventiva con un plazo de caducidad de 2 años<sup>37</sup>.

La eficacia *erga omnes* de la hipoteca sobre propiedad intelectual e industrial (artículo 3 LHMPSD) se produce desde el momento de la inscripción en el Registro de Bienes Muebles. Esto es, no basta que la hipoteca se haga constar de oficio por el Registrador (algo que la propia Ley contempla y explica en el artículo 76 y desarrolla el artículo 26 del Reglamento de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento: “La hipoteca que se constituyere sobre automóviles u otros vehículos de motor, vagones, tranvías, propiedad intelectual, propiedad industrial, aeronaves y maquinaria industrial, será comunicada de oficio por los Registradores de la Propiedad o Mercantiles una vez inscrita a los jefes o encargados de los Registros especiales, quienes acusarán recibo y verificarán las anotaciones que correspondan.”). Esto es, la inscripción y no la comunicación de la inscripción posterior es constitutiva de la hipoteca.

---

<sup>35</sup> GÓMEZ COBOS, F. “Garantías sobre películas cinematográficas”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, 1975, p. 10.

<sup>36</sup> GÓMEZ-FERRER SAPIÑA, R. *Instituciones de Derecho Privado. Tomo II. Reales. Volumen 3º*. Thomson Civitas, Madrid, 2003, p. 1202.

<sup>37</sup> *Vid.* para ampliar la interesante cuestión de la hipoteca de película el interesante trabajo de DE COUTO GÁLVEZ, R., *Protección de los derechos de reproducción, distribución y comunicación pública de las obras científicas o de investigación*, Ed. Complutense y Ed. Comillas, Madrid, 2009, págs. 19-40.



Por último, cabe señalar que lo que apunta Carrasco Perera<sup>38</sup>, “la escritura contendrá la naturaleza, especie y demás características de los bienes que se hipotequen (art. 47.1ª LHMPD), lo que, tratándose de propiedad intelectual requerirá que se expresen los concretos derechos de explotación que se gravan con la hipoteca (cfr. art. 43.1 LPI).” Continúa este autor apuntando que la inscripción debe contener la justificación de estar al corriente de los pagos del canon del derecho inmaterial (como fuerza el artículo 22.1ª RHMPD) y deberá contener el posible pacto anticrético pactado con el deudor.

## **2.7 Extensión del derecho de hipoteca sobre bienes inmateriales**

### **2.7.1 Extensión de la hipoteca de propiedad intelectual**

La hipoteca del derecho principal se extiende a los derechos accesorios a tenor del artículo 46 LHMPD. Esto es, si hablamos de una obra cinematográfica o de una obra literaria, la nueva edición o adición de la obra hipotecada, la adaptación, refundición, traducción o reimpresión de la misma quedarían abarcadas por la hipoteca.

El problema viene cuando la Ley de Propiedad Intelectual ya no realiza la distinción entre “principales” y “accesorios” que prevé la LHMPD. El artículo 23 de la LPI explica la independencia de derechos de propiedad intelectual: “Los derechos de explotación regulados en esta sección son independientes entre sí.” La doctrina interpreta ahora el artículo 46 LHMPD<sup>39</sup> como que “la hipoteca constituida sobre los derechos de explotación de la obra comprende también las facultades que enumera, lo que no sucederá si se pacta lo contrario, esto es, si sólo se grava alguno de los derechos de explotación”, algo que “no es incompatible con el carácter independiente de los derechos de explotación”, como señala Carrasco

---

<sup>38</sup> CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., MARÍN LÓPEZ, M.J., *Tratado de los derechos de garantía. Tomo II*, Aranzadi, Madrid, 2008, p. 64.

<sup>39</sup> Vid. PAU PEDRÓN, A., “La hipoteca de propiedad intelectual”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 642, Madrid, 1997, p. 1755. También Marco Molina, J., “Comentarios...”, p. 53; y Carrasco Perera, “Tratado...”, p. 93.

Perera<sup>40</sup>. Si bien es cierto que esta interpretación dio lugar a cierta polémica<sup>41</sup>, aunque tanto Pau Pedrón, como Carrasco Perera como el resto de la doctrina ha acabado por desechar la tesis de la diferenciación entre derechos principales y derechos accesorios.

Finalmente, nada impide que se pacten las cláusulas convencionales de extensión de hipoteca y queden inscritas en el Registro de Bienes Muebles, lo que no merece mayor comentario. Finalmente, a tenor del artículo 43.5 LPI la hipoteca no podrá ni gravar ni extenderse a las modalidades de utilización o medios de difusión inexistentes o desconocidos al tiempo de la constitución de la hipoteca.

### **2.7.2 Extensión de la hipoteca de propiedad industrial**

Al igual que sucedía con las diferencias entre el objeto de la hipoteca de propiedad intelectual e industrial (*vid. supra*) la naturaleza del bien inmaterial objeto de la hipoteca de propiedad industrial también hace que aparezcan ciertas diferencias relevantes entre la extensión de una y de otra.

Como ya hemos comentado, el artículo 46.2<sup>a</sup> de la LHMPD explica que la hipoteca del derecho principal comprenderá la de los accesorios en todo su ámbito. En este caso, sí resulta apropiado el uso del término “accesorio” como señala Carrasco Perera<sup>42</sup>, pues el régimen del art. 109.2 LP detalla que toda adición hecha sobre el derecho de propiedad industrial se considerará integrante de la patente principal. Como señala el autor, los artículos 103.2<sup>43</sup> y 115<sup>44</sup> de la LP no dejan lugar a dudas.

---

<sup>40</sup> CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., MARÍN LÓPEZ, M.J., *Tratado de los derechos de garantía. Tomo II*, Aranzadi, Madrid, 2008, p. 94.

<sup>41</sup> RODRÍGUEZ TAPIA, voz *Derecho de explotación*, en “EJB”, Civitas, vol. II, Madrid, 1995, pág. 2388, citado por Gómez-Ferrer, *op. cit.*

<sup>42</sup> CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., MARÍN LÓPEZ, M.J., *Tratado de los derechos de garantía. Tomo II*, Aranzadi, Madrid, 2008, p. 96.

<sup>43</sup> Tenor literal del artículo: “Cuando, después del otorgamiento de la licencia obligatoria, se concedan nuevas adiciones para la patente, que tengan por objeto la misma aplicación industrial del invento patentado a que se refiere la licencia, el licenciatario podrá pedir al Registro que incluya en la licencia las nuevas adiciones. En el caso de que los interesados no lleguen a un acuerdo con la mediación previa del Registro, será éste quien fije la regalía y demás condiciones con arreglo a las cuales haya de tener lugar la ampliación de la licencia.”

Tal vez la mayor diferencia, fuera de la anterior que es más de carácter anecdótico, resida en la extensión convencional y la extensión por modificación o perfeccionamiento del objeto de la patente. Algo que sucede igual para la marca o el modelo de utilidad. Esto es así porque el artículo 46.2ª LHMPD establece cierta analogía entre estos derechos y la propiedad inmobiliaria. Es decir, al igual que la hipoteca inmobiliaria no puede extenderse a una nueva finca por extensión convencional (ni mucho menos cabría hablar de la “adición”) parece que queriendo salvaguardar la seguridad jurídica el legislador ha resuelto de la misma manera este aspecto para la propiedad industrial.

Por ello, se exige que la hipoteca debe referirse a “una misma” patente, marca o modelo de utilidad. Por otro lado, y finalizando este apartado, no cabe duda alguna de la imposibilidad de la extinción de la hipoteca sobre marca ya que la marca no es susceptible de modificación que afecte a su identidad. Eso sí, la hipoteca podrá extenderse a la modificación relacionada con el nombre y la dirección del titular de la marca<sup>45</sup>.

## **2.8 La responsabilidad de los bienes hipotecados**

Resulta imprescindible apuntar que la responsabilidad de los bienes hipotecados es de naturaleza real. Algo que ya habíamos adelantado, merece ahora un pequeño comentario. Recogíamos que el fundamento teleológico del uso de las garantías reales reside en el blindaje que recibe el acreedor y la mayor garantía gracias a la eficacia *erga omnes*. La garantía personal universal del artículo 1911

---

<sup>44</sup> Tenor literal del artículo: “La declaración de nulidad de una patente no determina por sí sola la anulación de las adiciones a ella, siempre que se solicite la conversión de éstas en patentes independientes dentro de los tres meses siguientes a la notificación de la declaración de nulidad.” Como vemos, tanto esta redacción como la del artículo recogido en la nota al pie superior apuntan a que la característica de las adiciones es de subordinación frente al derecho principal. Más claro se observa en este último precepto, cuando se exige que “se solicite la conversión de éstas [las adiciones] como patentes independientes”, de lo que claramente se extrae que la independencia que antes predicábamos de los derechos de propiedad intelectual y que recoge el artículo 23 LPI no puede predicarse de la misma manera de los derechos de propiedad industrial.

<sup>45</sup> CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., MARÍN LÓPEZ, M.J., *Tratado de los derechos de garantía. Tomo II*, Aranzadi, Madrid, 2008, p. 96.

CC quedaba, así, completada por el valor realizable del bien que quedaba sujeto a la garantía real.

En el caso de la propiedad industrial y la propiedad intelectual (no existen diferencias en este punto) el bien inmaterial queda sujeto a una responsabilidad de naturaleza real fruto de la naturaleza de la garantía otorgada. Algo que queda definido en el artículo 9 de la LHMPD: “El acreedor hipotecario o pignoraticio gozará para el cobro de su crédito de la preferencia y prelación establecidas en los artículos 1.922.2.<sup>a</sup> y 1.926.1.<sup>a</sup>, del Código Civil, dejando a salvo siempre la prelación por créditos laborales. En caso de concurso, la preferencia y prelación del acreedor hipotecario o pignoraticio se regirán por lo establecido en la Ley Concursal.” Como podemos observar, el acreedor goza de la eficacia universal de su derecho y de las garantías frente a otros acreedores.

Por ello, al igual que en cualquier hipoteca pueden convivir dos clases de responsabilidades: la responsabilidad personal y la responsabilidad real. Esto, que no es óbice en el caso de la hipoteca sobre bienes inmobiliarios (ya que así lo recoge expresamente el artículo 105 LH) tampoco lo es para el caso de la hipoteca sobre bienes muebles (por aplicación de la supletoriedad de la LH a tenor de la Disposición Adicional 3<sup>a</sup> de la LHMPD al no haber contravención alguna al respecto y ser perfectamente aplicable entre un cuerpo normativo y el otro).

Tampoco existiría, a mi juicio, problema alguno en que acreedor y deudor pactaran que tal extensión no se produjera, esto es, que una vez agotada la garantía real tras realizar el valor del derecho inmaterial no podría el acreedor hacer valer la garantía universal del artículo 1911 CC. Esto es, se aceptaría una *datio* en pago de la deuda por cualquiera que fuera el valor del a misma y el valor del bien otorgado en garantía.

Esto supone la transformación de un derecho que es típicamente *pro solvendo* como lo es la hipoteca en uno que es *pro soluto* como es la figura de la dación en pago, explicación que tomo análogamente de Díez-Picazo<sup>46</sup>. Esto es, de ser un negocio que hunde sus raíces en la institución de la cesión de bienes a los acreedores del artículo 1175 CC a ser uno más parecido a la regulación del artículo 1849 CC.

---

<sup>46</sup> DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.M. Y GULLÓN BALLESTEROS, A., *Sistema de derecho civil, volumen II*. Tecnos, Madrid, 2005, p. 182.

### **3. La hipoteca sobre bienes inmateriales (II)**

#### **3.1 Derechos del acreedor antes de la ejecución de la hipoteca sobre bienes inmateriales**

##### **3.1.1 La clásica vía del 1129 CC**

Cabe señalar, en primer lugar, la vía que todo titular de un derecho de crédito tiene para tratar de salvaguardar el valor de dicho derecho y que le otorga el propio Código Civil. Esta no es otra que la del artículo 1129 CC que priva del plazo al deudor, en palabras de Bercovitz<sup>47</sup>, cuando disminuyen las garantías o desaparecieran por caso fortuito, salvo que sean de inmediato reemplazadas.

El tenor literal del artículo 1129 CC resulta tremendamente útil para comprender el verdadero potencial de esta posibilidad que se le abre al acreedor (vencimiento anticipado de plazo *ex lege*):

*“Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo: 1.º Cuando, después de contraída la obligación, resulte insolvente, salvo que garantice la deuda. 2.º Cuando no otorgue al acreedor las garantías a que estuviese comprometido. 3.º Cuando por actos propios hubiese disminuido aquellas garantías después de establecidas, y cuando por caso fortuito desaparecieran, a menos que sean inmediatamente sustituidas por otras nuevas e igualmente seguras.”*

El artículo 1129.1 CC no merece ningún comentario para el caso que analizamos, el de la hipoteca, pues el derecho de crédito ya se encuentra garantizado y la insolvencia del deudor dará lugar a la ejecución de la hipoteca y la realización del bien. Situación similar podría decirse del apartado segundo, puesto que tampoco aplica a nuestro caso. Esto es así porque una vez constituida la hipoteca sobre el bien inmaterial el deudor ya habría otorgado la garantía a la que estaba comprometido por lo que no cabría el vencimiento anticipado de plazo *ex*

---

<sup>47</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Manual de derechos reales*, Bercal, Madrid, 2012, p. 347.

*lege* por este motivo.

Mucho más interesante resulta el análisis del punto tercero del mismo. El 1129.3 contiene dos casos totalmente distintos por el cual vencería el plazo y relacionados, ambos, con “el estado de salud” de la garantía del derecho de crédito.

Por un lado, el legislador civil está anticipando el artículo 117 LH y el 18 LHMPD en lo que a la acción de devastación se refiere. Esto es así porque habla de la pérdida de plazo por disminución de garantías por “actos propios” una vez establecidas. Esta lectura debe hacerse pensando en el valor de las mismas y actos propios entendido como dolo o culpa grave del deudor dirigido a menoscabar citado valor (*vid. infra*).

Pero, por otro, nos encontramos ante el caso fortuito y el tratamiento que el legislador hace del mismo. Entiende el legislador que si desaparece la garantía por caso fortuito deberá ser sustituida por una nueva igualmente segura por el deudor para que éste no pierda el beneficio del plazo.

Si analizamos este supuesto para el caso de la hipoteca de propiedad industrial o intelectual resulta bastante difícil imaginar cómo hoy en día podría destruirse el derecho sobre el bien inmaterial del deudor por caso fortuito. Y es precisamente esta ausencia total de corporalidad la que impide que este caso se pueda dar. Uno podría pensar tal vez en las películas o los diseños que todavía no hayan sido almacenados debidamente y con la seguridad diligente por el autor, pero ya que el legislador no permite la inscripción de la hipoteca sin la inscripción previa en el registro especial del bien inmaterial (no permite potencia de diseño o potencia de patente) y la destrucción o menoscabo del valor del bien resulta inimaginable una vez constituida la hipoteca.

Por tanto, la vía clásica del 1129 CC queda del todo descartada del tráfico jurídico para bienes de naturaleza inmaterial. Y esto es así porque el único punto que pudiera resultar interesante de la misma y aplicable a lo que nos ocupa, el ya

citado de los “actos propios” cuenta con una *lex specialis* que se sobrepone a esta *lex generalis* y no es otra que la de la LHMPD y la acción de devastación.

### **3.1.2 Los derechos pactados**

Nada impide que, fruto de la autonomía de la voluntad de las partes, acreedor y deudor pacten junto con la garantía de la hipoteca protecciones relativas al plazo que estén forzando al deudor a actuar o no actuar de una determinada manera.

De hecho, estos pactos son altamente comunes en el tráfico jurídico actual y cuentan, como seguidamente veremos, con la aprobación de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

El tráfico jurídico ha propiciado que aparezcan personas jurídicas que se especializan en la concesión de préstamos garantizados con estrictas cláusulas de cumplimiento de objetivos que, de verse traicionadas por el deudor, hacen que el deudor pierda el plazo concedido y tenga que abonar el nominal de la deuda, los intereses devengados y, en ocasiones, hasta los intereses futuros. Estas personas jurídicas que se dedican a realizar este tipo de operaciones (conocidas por el acrónimo anglosajón “CLO”, esto es, “collateralized loan operations” o, en castellano, operaciones de préstamos garantizados) que comienzan a crecer con fuerza en algunos países de la Unión Europea (sirva de ejemplo las entidades internacionales Carlyle Investment Management L.L.C., Highbridge Capital Management L.L.C. o Intermediate Capital Group plc.) y en España (como la nacional CVC Capital Partners SICAV-FIS S.A.) realizan precisamente el tipo de operaciones que aquí analizamos (si bien la garantía otorgada suele ser de naturaleza inmobiliaria).

Amparadas en la autonomía de la voluntad, en el contrato de financiación del deudor las entidades especializadas en este tipo de operaciones estipulan unas cláusulas bastante gravosas (conocidas en el tráfico por su nombre en inglés,



“covenants”) al deudor. De manera que si el deudor “rompe” los *covenants* (esto es, incumple las cláusulas) se ve obligado a satisfacer por anticipado el préstamo íntegro.

No son extrañas las cláusulas que imponen al deudor, a parte del habitual y *ex lege* deber de diligencia debida, condicionantes referidos a los ingresos obtenidos, las ventas realizadas, los beneficios obtenidos, los intereses devengados y hasta el saldo que arrojen partidas específicas de sus Cuentas Anuales. Algo que pudiera parecer extremadamente gravoso pero que no es por ello óbice para su legalidad.

De hecho, el Tribunal Supremo ha sido muy tajante respecto de la legalidad de las mismas por ser cláusulas obligacionales (*vid.* SSTS 5/6/2008, 26/12/2009 y también, por su amplio contenido de naturaleza registral y porque extiende la validez a operaciones con consumidores y usuarios, la STS 13/09/2011).

Ello implica que, en el caso ya concreto que nos ocupa, el acreedor sólo vigila el estricto cumplimiento de los *covenants* pactados con el deudor y de llegar el incumplimiento le exigirá el pago. Sólo en el caso de que tal pago no se produzca se podría proceder a la ejecución, quedando mientras el bien a expensas del cumplimiento anticipado del deudor de su obligación<sup>48</sup>.

La única duda que pudiéramos todavía albergar en este punto, sobre la validez de estas estrictas cláusulas con la consecuencia enunciada, sería si es “justo” (en el sentido de proporcionalidad) permitir que el deudor soporte la carga de haber constituido una garantía real (con la plausible pérdida futura del bien fruto de su incumplimiento) y una serie de férreos objetivos a cambio de la financiación. La conclusión ha de ser tajante, la autonomía de la voluntad lo permite.

---

<sup>48</sup> Nótese que tal ejecución puede que no llegase pese al incumplimiento. Esto es así porque podrían (y, de hecho, es habitual en el tráfico) novarse los pactos contenidos en el contrato permitiendo que el deudor vuelva a contar con el beneficio del plazo y no incurra en el incumplimiento de las cláusulas que hace que pierda el plazo.

### 3.1.3 La acción de devastación

Ya hemos comentado que la razón última que fundamenta la constitución de la hipoteca es que el acreedor se asegura la realización del valor del bien para el cobro de su deuda y que dicha garantía tiene eficacia *erga omnes*. Luego no hay dudas de que la facultad de realización de valor es una facultad típica del acreedor hipotecario, fundamental además.

Empero, tal vez sea la otra facultad la verdaderamente interesante para el caso que nos atañe. En primer lugar, porque las posibilidades que ofrece al acreedor de control y conservación del valor del objeto son mayúsculas y, en segundo lugar, por la responsabilidad que impone al deudor sobre el bien que está hipotecando. Nos referimos a la facultad de defensa de su derecho de crédito, la famosa acción de devastación.

Parafraseando a Bercovitz<sup>49</sup> en referencia a la hipoteca inmobiliaria, la acción de devastación permite al acreedor proteger su derecho de crédito frente a una pérdida de valor provocada por una depreciación del activo que lo salvaguarda. Señala este autor que el artículo 117 LH sirve para que el acreedor ejerza la citada acción de devastación contra el deudor ante un efectivo deterioro del bien garante de la deuda provocado por dolo, culpa o voluntad del dueño y siempre que el deterioro haya disminuido el valor del bien<sup>50</sup>. Como observamos, esto supone un enorme refuerzo a la garantía del acreedor y un punto altamente interesante para el tráfico jurídico. El problema de la acción de devastación es doble: la rigidez de su regulación, por un lado, y la gestión judicial, por otro. Pero antes de señalar ambos problemas, comprendamos exactamente el alcance que tiene citada acción de devastación en lo referido a las hipotecas de propiedad industrial e intelectual.

---

<sup>49</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Manual de derechos reales*, Bercal, Madrid, 2012, p. 347.

<sup>50</sup> Ya comentábamos en la introducción de este trabajo *supra* que la esencia de la hipoteca se iba a vislumbrar a lo largo de toda su regulación incluso en los aspectos más técnicos. Y es que no es otro el caso que nos ocupa con la acción de devastación. La acción de devastación, en esencia, va dirigida a sostener la posible realización del valor del bien ante un incumplimiento. Para que la acción sea ejercitable no basta, dice el artículo 117 LH para bienes inmuebles y el artículo 18, párrafo segundo, LHMPD para los muebles, con que se haya producido una pérdida de valor, es necesario que concurra el dolo o la culpa del deudor.

Nótese que, a parte de las garantías accesorias que decidan pactar las partes y comentadas con mayor detalle en el subepígrafe anterior, ya la propia LHMPD se muestra bastante restrictiva con las facultades de uso que el deudor puede desarrollar con su bien mueble.

En concreto, 51.2º LHMPD establece la pérdida del plazo por falta de uso de la patente o marca y el genérico artículo. Si bien resulta mucho más interesante el análisis que realiza Carrasco Perera<sup>51</sup> sobre el incumplimiento del artículo 17 LHMPD. Dice el autor que – énfasis propio – “[a]demás de las cláusulas de vencimiento anticipado que se hayan pactado al respecto (...) el incumplimiento **imputable** por parte del hipotecante de su obligación de conservación y uso conforme a lo pactado (...) facultará al hipotecante para instar la acción de devastación.” Continúa el autor explicando que el acreedor hipotecario cuenta con el artículo 22.3 LHMPD que le permite inspeccionar el bien para averiguar si tal pérdida de valor *se está produciendo de facto* (no serviría una depreciación *en potencia*) o no, lo que fuerza el canal informativo entre deudor y acreedor.

Como podemos observar, la posibilidad de ejercer la acción de devastación pivota (como sucede en la LH) sobre la imputabilidad o no del menoscabo al deudor. Esto es, si el deudor con dolo o culpa grave ha producido un menoscabo en el valor realizable del bien gravado con garantía real de hipoteca puede encontrarse legitimado pasivamente para la acción de devastación.

El problema es que, como señalábamos, la acción de devastación pudiera parecernos hoy en día poco útil y más teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes materiales que estamos analizando en este trabajo.

En primer lugar, porque ya hemos visto cómo el tráfico jurídico ha dado lugar a la aparición de pactos que sancionan de una manera más poderosa al deudor en caso de ya no menoscabar el valor si no aproximarse a ello (rompiendo los *covenants* estipulados). Pero es que, además, la alta especialización requerida para

---

<sup>51</sup> CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., MARÍN LÓPEZ, M.J., *Tratado de los derechos de garantía. Tomo II*, Aranzadi, Madrid, 2008, p. 109.

la gestión de los bienes de propiedad industrial o intelectual hipotecados hace que resulte bastante difícil que la acción de devastación pueda tener sentido para cualquier acreedor. No en vano, la acción de devastación supone: (i) que el Juez imponga al deudor una obligación de hacer o no hacer destinada a reparar la depreciación causada o (ii) que el Juez gestione, esto es, mande a un tercero gestionar, el bien. En caso de que se impusiera al deudor la obligación de hacer o no hacer me asaltan serias dudas de cómo de beneficioso resulta esto para el acreedor, puesto que supondría volver a dejar en las mismas manos del que lo depreció el bien que garantiza su deuda. Mayores dudas me provoca la propia gestión (o designación de gestor) por el Juez cuando estamos tratando de derechos tan complejos.

### **3.2 La acción real y la acción personal en la ejecución de la hipoteca**

Derivado de la explicación que hicimos *supra* sobre la responsabilidad real y personal del deudor, debemos señalar en este lugar las diferencias de la acción personal y la acción real ante el incumplimiento de la obligación de crédito por parte del deudor.

Como se puede observar, estamos ante un cumplimiento radical del contrato. No nos referimos a otros incumplimientos que pudieran ser convencionales aunque también de naturaleza esencial del contrato cuyas consecuencias estarán a lo que las partes hayan estipulado (como el mencionado caso de la rotura de *covenants*). Supone, por tanto, la rotura de la obligación de pago del crédito por parte del deudor.

Ante esta vicisitud nace la posibilidad de ejercer la acción personal clásica por incumplimiento de la obligación, ejercida por el acreedor contra el deudor. Así, el acreedor podrá acudir a los remedios frente al incumplimiento del Código Civil para satisfacer su pretensión y será de aplicación el que corresponda en función de la legislación ordinaria. Llegado el caso, el acreedor podría ejecutar el valor de cualquier bien del deudor a fin de satisfacer su crédito.

Empero, esta vía genérica no es la que resulta óptima para la ejecución de la hipoteca. Por ello, se ejecuta en primer lugar la acción real (que consiste en realizar el valor del bien gravado a cuenta del crédito impagado) y sólo cuando el valor realizado del bien no alcanzase a cubrir el crédito impagado se procederá contra los restantes bienes del deudor ejerciendo la acción personal. Además de las diferencias procesales que analizaremos, merece un pequeño comentario el plazo de ambas. Ya que la acción personal cuenta con un plazo de 15 años (1964 CC) y la real sobre bienes inmobiliarios de 20 años (1964 CC, 128 LH). Pero es importante señalar que la LHMPSD no admite estos plazos (debido seguramente a la naturaleza mobiliaria de los bienes) e impone un plazo de prescripción muchísimo más corto, de 3 años, en su artículo 11, que resulta de aplicación para nuestro objeto de estudio.

### **3.3 Procedimientos de ejecución, breve comentario**

La LHMPSD, en su origen, regulaba el procedimiento judicial sumario para la ejecución de la acción real. Sin embargo, los artículos 82 a 85 han quedado derogados por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

El procedimiento judicial sumario así como los aspectos procesales se encuentra ahora regulado en el mencionado cuerpo legal, a cuyo estudio nos remitimos. Es de señalar que se encuentran ciertas especialidades genéricas para el caso de la hipoteca mobiliaria.

La regulación, que se detalla en los artículos 681 y ss. LEC, señala ciertas garantías extraordinarias sobre el cambio de domicilio de deudor (artículo 683), acortamiento del plazo de administración (artículo 690) y algún aspecto menor sobre la oposición a la ejecución (artículo 695). En lo demás, las particularidades que resultan de aplicación a la hipoteca inmobiliaria (régimen de certificación de dominio y cargas, régimen de comunicaciones, sistema de subastas, etc.) resultan

también de aplicación a la hipoteca sobre bienes muebles y, por extensión, a la nuestra.

Sin embargo, la LHMPD sí que sigue regulando el procedimiento extrajudicial en sus artículos 86, 87 y 88. Se exigen ciertos requisitos previos para que este régimen sea de aplicación.

En primer lugar, con la constitución de la hipoteca el hipotecante (sea deudor o no) debe designar un mandatario que le represente en caso de llegar la ejecución (y que puede ser el propio acreedor). Se exige, asimismo, que el tipo de subasta se ajuste a lo estipulado en la LEC y que sea aplicable al caso (el tenor literal del 86 LHMPD se refiere al derogado artículo 82 del mismo cuerpo legal, luego habrá que entender ahora que la referencia se produce a las normas del procedimiento de subasta que se encuentra en los artículos 691 y siguientes de la LEC).

El procedimiento específico de realización de valor y ejecución contiene una amplia regulación en el artículo 87 LHMPD. A parte de las vicisitudes generales que comparten grandes rasgos con la legislación de la LH y de la LEC.

### **3.4 Extinción de la hipoteca sobre bienes inmateriales**

De nuevo, no se encuentra ninguna especialidad para la extinción de la hipoteca, que se extingue por las causas habituales de extinción de los derechos de crédito. En concreto, la LHMPD no nos dice nada al respecto por lo que habrá que acudir a la legislación general:

- La primera causa de extinción es la extinción del crédito que garantiza, que se extingue por las causas de extinción de obligaciones del artículo 1156 CC: “Las obligaciones se extinguen: Por el pago o cumplimiento. Por la pérdida de la cosa debida. Por la condonación de la deuda. Por la confusión de los derechos de acreedor y deudor. Por la compensación. Por la

novación.” Ya hemos visto la regulación de la novación de manera indirecta al analizar los distintos régimen de extensión de la hipoteca, mientras que el resto de causas o no son aplicables a nuestro caso concreto (¿cómo perder un bien fungible como el dinero?) o son genéricas.

- Por extinción de la garantía real de hipoteca, que se extingue asimismo por las causas generales: destrucción (no aplica a nuestro caso, y ya lo hemos analizado), expropiación forzosa, ineficacia, invalidez, etc. Nótese que la extinción de la garantía real provocará, como ya hemos apuntado, la pérdida de plazo a favor del deudor.

-

Por último, la extinción de la hipoteca llevará aparejada la cancelación del asiento registral, algo fundamental ya que la realidad extrarregistral y registral podrían no coincidir de no practicarse este asiento luego los efectos del mismo serían de aplicación frente a terceros (los efectos de la inscripción no cancelada) pese a que el supuesto de hecho que da lugar a la extinción de la hipoteca ya haya sucedido.

#### ***4. Comentario sobre el procedimiento registral aplicable***

El procedimiento registral aplicable aparece regulado en los artículos 67 a 80 de la LHMPD, que regulan desde el Registro específico hasta la publicidad registral y su eficacia.

Pero nuestro análisis debe centrarse en esta ocasión en tres artículos fundamentales para comprender la naturaleza registral del acto, que son los que se refieren a las facultades del Registrador a la hora de practicar la inscripción.

En primer lugar, el artículo 72 LHMPD regula la calificación del Registrador, bajo su responsabilidad, del asiento a practicar. Deberá verificar el registrador la legalidad de los documentos, la capacidad de las partes y la legalidad de las formas extrínsecas. Ya hemos anotado *supra* que las notas que regirán el juicio del registrador deben ser las de objetivación y concreción, en aras de asegurar la plena identificabilidad del bien gravado con la garantía real.

Por otro lado, el artículo 74 regula la escritura de inscripción: *“Las escrituras de constitución de hipoteca se inscribirán destinándose, a cada bien hipotecado, un asiento separado y especial, en folio independiente, y figurando todos los asientos relativos a dicho bien, mientras no se cancele la hipoteca y otros gravámenes, bajo un solo número, a continuación unos de otros, sin solución de continuidad. Cancelados todos estos gravámenes se extinguirá el número y se cerrará el folio. Cada escritura o pólizas de constitución de prenda sin desplazamiento se inscribirá separadamente, en un solo asiento, cualesquiera que sean los bienes que comprende.”*

Por último, el artículo 76 nos habla de la comunicación de oficio del Registrador que inscribe la hipoteca a los Registradores especiales. Algo que ya hemos apuntado no implica que la constitución de la hipoteca sea en ese momento (el de la comunicación) si no en el momento de inscripción previa.



## 5. Conclusiones

A lo largo del trabajo, hemos recorrido la regulación básica de la hipoteca de propiedad intelectual e industrial y hemos completado la misma con la regulación de la hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento e, incluso, con aspectos de la LH y del CC. Las conclusiones que hemos alcanzado, por tanto, son las siguientes:

**PRIMERA.-** Hemos podido comprender cómo el espíritu de la regulación ancla sus raíces en las características básicas de los derechos reales y las garantías reales, desde los requisitos registrales comentados (identificabilidad basada en objetivación y concreción) hasta aspectos más básicos como la eficacia *erga omnes* derivada de la publicidad registral, la doble vertiente de responsabilidades y acciones (personales y reales) y algunos aspectos de la extensión y el objeto de la hipoteca.

**SEGUNDA.-** Sin embargo, también hemos podido observar la complejidad que esta figura jurídica puede tener en el tráfico. En primer lugar, porque cada bien inmaterial tiene su propia legislación especial que delimitará, en su caso, hasta qué punto cabe que sea gravado (hablando de la posible enajenación del mismo), pero es que, además, habrá de estar pendientes a la regulación del Registro especial, a la regulación del Registro de Bienes Muebles, a la regulación de la LH y de la LHMPSD así como de las regulaciones genéricas del CC. Un enorme entresijo de normas de distinta naturaleza jurídica (por no hablar de los reglamentos que las desarrollan, la doctrina de la DGRN, el alcance de la autonomía de la voluntad interpretado por el TS y la doctrina académica y jurídica) que, en mi opinión, convierten esta figura hipotecaria en compleja y cuyo conocimiento se hace arduo. Por ello, frente al creciente empuje que esta figura está teniendo en el tráfico jurídico y el surgimiento de sociedades específicamente especializadas en este tipo de operaciones (las ya definidas *CLOs*) una regulación más simplificada resulta necesaria.

**TERCERA.-** Además, se debe ampliar el catálogo de bienes inscribibles y concretar la naturaleza y descripción de los mismos siempre que sea compatible con la autonomía de la voluntad de las partes, primero, y con la esencia de las garantías reales (capacidad de realización de valor y eficacia *erga omnes* a través de la publicidad registral). Es por ello que los aspectos de concreción y objetivación deberían ser revisados, en mi opinión, por la DGRN para permitir que se extienda a bienes inmateriales futuros. Puesto que, en muchas ocasiones, la investigación o el trabajo previo que da lugar al registro de la propiedad intelectual o industrial necesita grandes cantidades de financiación y mucho tiempo hasta dar como fruto, verbigracia, una patente o una obra cinematográfica.

Al impedir que los autores o investigadores puedan hipotecar a futuro esos bienes que pudieran obtener se les está cerrando las puertas a una fuente de financiación. Probablemente el argumento frente a esto es que el acreedor podría no estar hipotecando *nada* (ya que si en el futuro no se obtiene la patente o no se concreta la obra cinematográfica la garantía real sería vacua) pero eso es un problema del acreedor. Si el acreedor aceptare la garantía como real y se pudiera inscribir la misma nadie debería negarle esta posibilidad a las partes. Y los efectos frente a terceros de tal inscripción pueden ser minorados por las partes.

Piénsese, por ejemplo, en un laboratorio. Dicho laboratorio necesita financiación para desarrollar una investigación de una vacuna que *a posteriori* patentará. El problema es que no cuenta con ella. Acude a un financiero que se la provee e hipoteca “toda futura patente que logre en el desarrollo de esta investigación durante los próximos dos años”. Así, ningún tercero podría atacar la propiedad intelectual del acreedor de llegarse a la ejecución y ya se encargará el acreedor de valorar esa potencia de derecho inmaterial, sin que el legislador tenga nada que decir al respecto.

**CUARTA.-** Las posibilidades que las garantías jurídico-reales ofrecen en la actualidad son enormes. Como decía al principio, estamos ante un nuevo paradigma de las garantías reales y estas deben adecuarse a los tiempos que corren. Adaptando sus estructuras, flexibilizándolas y permitiendo mayores canales de financiación

para la sociedad. Y que los acreedores se preocupen ya de valorarlas, de combinarlas con pactos anticréticos, prohibiciones de disponer o cláusulas fijas de vencimiento de plazo anticipado (cosa que ya hacen) pero que no se le cierre al deudor la posibilidad de constituir su garantía real en momentos donde la financiación es tan complicada para la sociedad.

## 6. Bibliografía

AMORÓS GUARDIOLA, MANUEL, “Comentario a la disposición transitoria sexta, 2º. LPI”, en *Comentario a la Ley de Propiedad Intelectual* (Coord. Bercovitz Rodríguez-Cano), Tecnos, Madrid, 1989.

AAVV, *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral* (Coords. López y López y Montés Penadés), TirantLo Blanch, Valencia, 1994.

AAVV, *Libro Homenaje al Profesor Manuel Amorós Guardiola. Vol. I*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, RODRIGO, *Manual de Derechos Reales*, Bercal, Madrid, 2012.

CARRASCO PERERA, ÁNGEL; CORDERO LOBATO, ENCARNA; MARÍN LÓPEZ, MANUEL JESÚS, *Tratado de los derechos de garantía. Tomo II*, Aranzadi, Madrid, 2008.

DE COUTO GÁLVEZ, R., *Protección de los derechos de reproducción, distribución y comunicación pública de las obras científicas o de investigación*, Ed. Complutense y Ed. Comillas, Madrid, 2009.

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, LUIS MARÍA; Y GULLÓN BALLESTEROS, ANTONIO, *Sistema de Derecho Civil, Volumen II*, Tecnos, Madrid, 2005.

GÓMEZ COBOS, F. “Garantías sobre películas cinematográficas”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, 1975.

GOMÉZ-FERRER SAPIÑA, RAFAEL, *Instituciones de Derecho Privado. Tomo II. Reales. Volumen 3º*. Thomson Civitas, Madrid, 2003.

LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, *Derecho inmobiliario y registral*, Civitas, Madrid, 2011.

MARCO MOLINA, JUANA, “Comentario al artículo 53”, *Comentarios a la Ley de Propiedad Intelectual*, Tecnos, Madrid, 1997.

PAU PEDRÓN, ANTONIO, “La hipoteca de propiedad intelectual”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 642, 1997.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, MANUEL. *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1999.

ROCA-SASTRE MUNCUNILL, LUIS, *Derecho hipotecario, Tomo I*, Bosch, Barcelona, 2008.

RODRÍGUEZ TAPIA, JOSÉ MIGUEL, voz *Derecho de explotación*, en “EJB”, Civitas, vol. II, Madrid, 1995.

VALLET DE GOYTISOLO, JUAN, *La ley de 16 de diciembre de 1954 y su reglamento de 17 de junio de 1955 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento*, Asociación de Derechos Civiles, VIII-IV, octubre-diciembre 1955.

VEIGA COPO, ABEL BENITO, “Hacia un nuevo paradigma de las garantías reales, ¿reconstrucción teórica o viejos anclajes?”, *Centro de documentación bancaria y bursátil*, Madrid, 2012.