



FACULTAD DE DERECHO

# ANÁLISIS DE LA HIPOTECA FLOTANTE

Autor: Rafael Burgos Ávila

5º E-3 A

Área de Derecho Civil

Tutor: Carlos De Miguel Perales

Madrid  
Marzo, 2017

## **RESUMEN Y PALABRAS CLAVE:**

**Resumen:** En el presente trabajo se estudia la llamada hipoteca flotante que regula el art. 153 *bis* LH. En concreto, su carácter de indistinta y global, si responde al concepto de flotabilidad y sus diferencias con otras figuras hipotecarias, tanto del Derecho Español como del Derecho Comparado.

Asimismo, del análisis de la jurisprudencia registral y del art. 153 *bis* LH se expone su configuración y qué novedad supone frente a las hipotecas que garantizan una pluralidad de obligaciones, obligaciones futuras o cuentas corrientes o de crédito.

**Palabras clave:** Hipoteca flotante, art. 153 *bis* LH, principio de especialidad, principio de determinación, principio de accesoriedad, flotabilidad, indiferenciabilidad, globalidad, hipoteca de máximo, hipoteca en garantía de cuentas corrientes o de crédito, hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones, hipoteca en garantía de obligaciones totalmente futuras.

**Abstract:** This paper provides a study on the so-called floating mortgage regulated by art. 153 *bis* LH. In particular, its character of indistinct and global guarantee, if it responds to the concept of floating mortgage and its differences with other types of mortgages, either from Spanish Law or Comparative Law.

Moreover, from the analysis of the registry jurisprudence and the art. 153 *bis* LH this project provides an explanation on the configuration of this mortgage and the novelty it supposes against the mortgages in guarantee of a plurality of obligations, future obligations or checking accounts.

**Key words:** Floating mortgage, art. 153 *bis* LH, principle of specification, principle of certainty, principle of accessory, indistinctive, globality, mortgage of maximum, mortgage in guarantee of a plurality of obligations, mortgage in guarantee of totally future obligations, mortgage in guarantee of checking accounts.

## ÍNDICE:

Resumen y palabras clave: .....	1
Índice: .....	2
Listado de abreviaturas: .....	4
1. Introducción: .....	5
2. Sistema Hipotecario Español: .....	6
2.1. Derechos Reales de Garantía y Derecho Hipotecario:.....	6
2.2. Tipología hipotecaria y la hipoteca flotante: .....	8
2.2.1. Clasificación hipotecaria y contextualización de la hipoteca flotante:.....	8
2.2.2. Concepto y configuración de la hipoteca flotante: .....	9
2.2.3. Distinción de la hipoteca flotante de otras figuras: .....	11
2.3. Derecho Comparado: .....	14
3. Los principios hipotecarios y la hipoteca flotante: La doctrina de la DGRN: .....	17
3.1. Primera etapa, de 1900 a 1916:.....	18
3.2. Segunda etapa, de 1917 a 1984:.....	18
3.3. Tercera etapa, de 1984 a 2007: .....	20
3.3.1. Principio de especialidad e hipoteca flotante. ....	20
3.3.2. Hipoteca en garantía de obligaciones futuras: .....	21
3.3.3. Hipotecas flotantes e hipotecas en garantía de cuentas corrientes .....	23
3.3.4. Hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones: .....	25
3.3.5. Flexibilización: RRDGRN de 2006:.....	25
3.3.6. Conclusión: .....	26
3.4. La Ley 41/2007:.....	27
3.5. Cuarta etapa, de 2007 en adelante: .....	28
4. Análisis del artículo 153 bis LH:.....	30
4.1. Elementos subjetivos: .....	31
4.2. Elementos objetivos:.....	33
4.2.1. Duración de la hipoteca: .....	33
4.2.2. Identificación de las obligaciones garantizadas: .....	34
4.2.3. Responsabilidad máxima hipotecaria: .....	39
4.2.4. Cálculo del saldo final líquido garantizado: .....	39
4.3. Elementos formales: .....	40
5. El art. 153 LH frente a otras figuras:.....	40
6. Problemas:.....	41

6.1. Pluralidad de acreedores: .....	42
6.2. Ejecución: .....	42
6.3. Ejecución parcial.....	44
6.4. Cesión y subrogación:.....	46
7. Conclusiones: .....	48
8. Bibliografía: .....	50
Anexo I: Relación de jurisprudencia: .....	55

## LISTADO DE ABREVIATURAS:

Artículo	Art.
Artículos	Arts.
Siguientes	Ss.
Ley Hipotecaria	LH
Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.	Ley 41/2007
Código Civil.	CC
Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.	Ley 2/1994
Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.	LC
Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.	LEC
Dirección General de los Registros y del Notariado.	DGRN
Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.	RDGRN
Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.	RRDGRN
Véase.	V.
Reglamento Hipotecario.	RH
Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.	LMH
Confróntese.	Cfr.
Párrafo.	p.
Número.	Núm.
Página.	Pág.
Páginas.	Págs.
Etcétera	Etc.
Audiencia Provincial	AP
Sentencia del Tribunal Supremo	STS

## **1. INTRODUCCIÓN:**

La llamada hipoteca flotante fue regulada de modo específico en nuestro ordenamiento mediante el art. 153 bis de Ley Hipotecaria (en adelante, “LH”) aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 (BOE 27 de febrero de 1946), introducido por el art. 11.4 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria (BOE 8 de diciembre de 2007) (en adelante, “Ley 41/2007”).

Hasta el año 2007, la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, “DGRN”) la había rechazado de plano. Su incorporación en el art. 153 bis LH en el citado año le dio carta de naturaleza. Pero no por eso han cesado las discusiones referentes a ella.

En efecto, tras su regulación en el art. 153 bis LH, hoy se plantea su encaje en nuestro sistema hipotecario, qué figuras quedan amparadas por sus seis párrafos y cuáles no y la solución a problemas específicos originados por su escasa regulación. Pero, además, desde el punto de vista doctrinal, la ausencia de un concepto claro de hipoteca flotante lleva a confusión con figuras similares y, sobre todo, con instituciones jurídicas foráneas que nada tienen que ver con la hipoteca aquí tratada.

Por todo ello, en el presente trabajo se estudiarán, con la estructura que sigue, el concepto de hipoteca flotante, la doctrina de la DGRN al respecto y su regulación en el art. 153 *bis* LH. Ello bajo los presupuestos metodológicos de analizar la regulación, la jurisprudencia -incluyendo la llamada jurisprudencia registral o de la DGRN- y la doctrina -especialmente profesores universitarios, abogados, notarios y registradores de la propiedad- sobre la materia objeto de estudio.

El interés y actualidad de este tema se justifica por razones de análisis jurídico y de relevancia práctica.

Desde el punto de vista del análisis jurídico, este tema es de especial relevancia porque en él inciden principios registrales básicos, como los de especialidad y determinación, tanto en lo que respecta al crédito como a la hipoteca, y, asimismo, el carácter constitutivo

de la hipoteca y la posibilidad de ejecución parcial, etc., todos ellos relevantes en la configuración del crédito territorial.

En lo que respecta a su relevancia práctica, es cierto que las hipotecas constituidas en base al art. 153 *bis* LH son escasas en número<sup>1</sup>, pero también es cierto que hemos pasado por una de las mayores contracciones de crédito de nuestra historia y se espera que en la recuperación económica tengan un papel relevante<sup>2</sup>.

## **2. SISTEMA HIPOTECARIO ESPAÑOL:**

### **2.1. Derechos Reales de Garantía y Derecho Hipotecario:**

La hipoteca flotante es una hipoteca inmobiliaria y, por tanto, un derecho real de garantía<sup>3</sup>.

Por ser un derecho real de garantía es un derecho real limitado -otorgando un poder directo, inmediato y absoluto sobre la cosa, con la que tiene reipersecutoriedad- y de garantía -con la consiguiente accesoriedad, indivisibilidad y preferencia de los créditos garantizados-.

Por ser una hipoteca inmobiliaria tendrá que constituirse sobre bienes inmuebles y será un derecho de desarrollo registral, sujeto al Derecho Hipotecario, cuyos principios informadores<sup>4</sup> -de publicidad, legalidad, fe pública, legitimación, especialidad y tracto sucesivo- deberá respetar.

De lo anterior, en lo que aquí interesa, es preciso detenerse en los principios de especialidad y de accesoriedad.

En primer lugar, el principio de especialidad, o de determinación, regulado en el art. 12 LH<sup>5</sup>, “impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que se

---

<sup>1</sup> Como señala LACRUZ (Reflexiones sobre la hipoteca en garantía del saldo de una cuenta especial contable con finalidad liquidatoria, 2015). Pese a ello, sí que han tenido relevancia en el marco empresarial (¿Hipotecas flotantes? El producto que salvó de la quiebra a cientos de empresas, 2015) y, especialmente, en los acuerdos de refinanciación.

<sup>2</sup> V. TENA ARREGUI (Parece que fue hace un siglo (la reforma hipotecaria a un año vista), 2008).

<sup>3</sup> V. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (Derechos reales: Derecho hipotecario, 1982, pág. 365 y 412).

<sup>4</sup> V. ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL (Derecho Hipotecario: Fundamentos de la publicidad registral; Tomo I; Octava edición, 1995, pág. 81 y ss.).

<sup>5</sup> Este precepto es reiterado, completado y desarrollado por los arts. 114, 119, 153, 154, 165.5º, 173 y 246 LH, los arts. 216, 219, 220 y 241 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (BOE 16 de abril de 1947) (de aquí en adelante, “RH”), así como disposiciones específicas en materia de consumidores y usuarios, servicios bancarios y de regulación del mercado hipotecario.

inscribe” (Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991 [RJ 1991\2219]<sup>6</sup>).

En el caso de la hipoteca, por su carácter accesorio, “exige que, como regla general, se expresen circunstancialmente las obligaciones garantizadas”, puesto que “fijada así la extensión de la hipoteca, ello afecta a los terceros que contraten fundados en el contenido del Registro en virtud del principio de publicidad” (STS de 12 de marzo de 1991).

Esa publicidad, trascendental para el fomento del crédito territorial<sup>7</sup>, se debe a la combinación de este principio con la constitución registral, como señala DE PABLO CONTRERAS (Derechos Reales, 2014, pág. 574). Ello por cuanto (i) necesariamente se inscribe en el Registro de la Propiedad (principio de publicidad); y (ii) en dicha inscripción figuran todos los datos que cualquier interesado pueda precisar<sup>8</sup>: finca, titular, derecho real y acto jurídico (principio de especialidad).

En segundo lugar, la hipoteca es un derecho accesorio a la obligación garantizada. Esto supone, a decir de DE PABLO CONTRERAS, que “no pueden existir, ni subsistir, sin tal obligación, de cuya validez depende, a la que sigue en sus vicisitudes y con la que se transmiten y extinguen” (Derechos Reales, 2014, pág. 555).

Conforme a lo expuesto, y siguiendo a DIÉGUEZ OLIVA<sup>9</sup>, el principio de accesoriedad conlleva que parte del contenido de la hipoteca venga configurado por la obligación que garantiza. Es por ello que, para la total determinación registral del contenido del derecho real, el principio de especialidad exige la inscripción registral de esos pactos obligacionales.

---

<sup>6</sup> En la misma línea, sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, núm. 389/2009, de 27 mayo [RJ 2009\3047].

Sobre aplicaciones específicas del principio de especialidad, y atendiendo a la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales (en adelante, “AP”), véase la sentencia de la Sección 10ª de la AP de Madrid, núm. 81/2014, de 11 marzo [JUR 2014\93733]; la sentencia de la Sección 2ª de la AP de Toledo, núm. 540/2016, de 8 octubre [JUR 2016\251814]; la sentencia de la Sección 1ª de la AP de Almería, núm. 217/2013, de 16 julio [JUR 2014\203582]; los autos de la Sección 14ª de la AP de Madrid de 5 marzo de 2014 [JUR 2014\296880] y de 19 marzo de 2014 [JUR 2014\295838]; y los autos de la Sección 3ª de la AP de Santa Cruz de Tenerife, núm. 283/2015, de 27 noviembre [JUR 2016\26668] y núm. 267/2015, de 13 noviembre [JUR 2016\26555].

<sup>7</sup>V. Resolución de la DGRN (en adelante, “RDGRN”) núm. 13244/2012, de 18 de septiembre [RJ 2012\10961].

<sup>8</sup> En concreto, se exige que “no exista atisbo de duda sobre los elementos esenciales de del derecho real” (RDGRN de 18 de septiembre de 2012) y que queden “de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiriera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito” (RDGRN núm. 16496/2011, de 19 septiembre [RJ 2015\6039]).

<sup>9</sup> El principio de accesoriedad y la patrimonialización del rango, 2009, págs. 33, 34 y 118.

La aplicación de estos dos principios se fundamenta en última instancia en el tráfico económico y en la concesión de crédito<sup>10</sup>. En efecto, la seguridad registral, fundamental para el crédito territorial, se logra con el mantenimiento de estos principios. Ahora bien, una aplicación excesivamente rigurosa también obstaculizará este mercado.

De esta forma, la interpretación de estos principios -y, por tanto, de la hipoteca flotante- situará el debate entre un criterio riguroso o flexible, según se considere mejor para el tráfico económico su seguridad o su agilidad, respectivamente.

## **2.2. Tipología hipotecaria y la hipoteca flotante:**

### **2.2.1. Clasificación hipotecaria y contextualización de la hipoteca flotante:**

Las hipotecas pueden clasificarse con arreglo a distintos criterios. A nuestros efectos, la clasificación relevante es la que atiende a sus requisitos objetivos y, entre ellos, a la obligación garantizada, pues se efectúa según la aplicación estricta, o no, de principio de especialidad. Así, se distingue entre la hipoteca de tráfico y la hipoteca de seguridad.

La hipoteca de tráfico, u ordinaria, es aquella en la que se garantizan obligaciones ya nacidas y perfectamente determinadas en todos sus extremos, de manera que también están perfectamente determinadas en la inscripción registral. En otras palabras, no hay nada determinable, todo está determinado.

Frente a ello, las hipotecas de seguridad<sup>11</sup> son aquellas en las que se garantiza una obligación de existencia dudosa o indeterminada en alguno de sus extremos, pero determinable por medios ajenos al Registro, atenuándose, por exigencias prácticas, el principio de especialidad.

Esa indeterminación puede radicar en tres elementos: el acreedor (hipoteca en garantía de títulos endosables o al portador, art. 154 LH); la obligación garantizada (hipoteca sobre obligación futura o sometida a condición suspensiva, arts. 142 y 143 LH) y la cantidad garantizada (hipoteca de máximo). Esta última, la hipoteca de máximo, es el género al que, junto a la hipoteca en garantía de cuentas corrientes y de crédito (art. 153 LH), pertenece la hipoteca del art. 153 *bis* LH.

---

<sup>10</sup> V. CALVO GONZÁLEZ-VALLINAS (Revisión del principio hipotecario de legalidad, 2012).

<sup>11</sup> V. DE PABLO CONTRERAS (Derechos Reales, 2014, pág. 577) y PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (Derechos reales: Derecho hipotecario, 1982, pág. 484 y ss.).

En la hipoteca de máximo la cuantía final asegurada se desconoce y, por tanto, el principio de especialidad exige la determinación del importe máximo de responsabilidad hipotecaria.

No obstante, según PARDO NÚÑEZ<sup>12</sup> lo que realmente caracteriza a esta hipoteca es la desvinculación entre las obligaciones garantizadas y la hipoteca. De esta forma, distingue dos estadios en la vida de estas hipotecas.

En el primero, a decir de PARDO NÚÑEZ, “[e]l crédito está, por así decirlo, desprendido de la garantía” y, así, “no hay propiamente créditos hipotecarios” y “la hipoteca de máximo lo es verdaderamente”. En otras palabras, no hay puramente obligaciones garantizadas, “no hay más que «pretendientes» que tienen una mera expectativa a la hipoteca”. Posteriormente, en un segundo estadio, se concretan las obligaciones garantizadas, convirtiéndose la hipoteca de máximo en una hipoteca ordinaria.

En cualquier caso, fue en el uso de estas hipotecas de máximo por las entidades financieras, ideando distintas variables para situaciones concretas –“como una figura autónoma, singular y «todo terreno»” a decir de SÁENZ DE JUBERA HIGUERO<sup>13</sup>-, cómo surgió la hipoteca flotante.

### **2.2.2. Concepto y configuración de la hipoteca flotante:**

Pasando a analizar la hipoteca del art. 153 *bis* LH, ya se ha señalado que es una hipoteca de seguridad y, en concreto, de máximo. Ahora bien, es preciso analizar los otros tres conceptos que de ella se predicen: flotabilidad, indiferenciabilidad y globalidad.

La diferencia entre la hipoteca de máximo y la hipoteca de máximo flotante está, según PARDO NÚÑEZ<sup>14</sup>, en que, mientras en la primera sólo una obligación era «pretendiente» a ser garantizada, en la flotante son varias las obligaciones candidatas a ser garantizadas. En esa línea, CARRASCO PERERA y CORDERO LOBATO ofrecen la siguiente

---

<sup>12</sup> Hipoteca de máximo y letras de cambio, 2008, pág. 138 a 142.

<sup>13</sup> Hipoteca de máximo e hipoteca flotante: su regulación en la Ley 41/2007, de reforma del mercado hipotecario, 2008, pág. 1246 y 1247.

<sup>14</sup> Ello en línea con los dos estadios que diferencia este autor en la vida de la hipoteca, que le permite concluir que la principal característica de esta hipoteca es la tajante separación entre garantía y obligaciones garantizadas. Separación que define en los siguientes términos “[p]or un lado está la hipoteca; por otro, una masa de créditos solo genéricamente identificados que aspiran a incorporarse a ella” (Hipoteca de máximo y letras de cambio, 2008, pág. 143; véase también Hipoteca flotante: selección de los créditos asegurados / Floating mortgage: selection of guaranteed credits, 2016, pág. 128 y 129).

explicación (Tratado de los Derechos de Garantía, Tomo I: Garantías personales e Hipoteca. Segunda edición, 2008, págs. 857-859):

[L]a cifra de responsabilidad hipotecaria sirve de garantía a una pluralidad de obligaciones, por ello se dice que la hipoteca «flota» entre las distintas obligaciones, por ser susceptible de asegurarlas indistintamente, sin fragmentación del máximo.

Sobre la concepción expuesta, VALERO FERNÁNDEZ-REYES (La hipoteca del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, denominada flotante o global, 2011), siguiendo a CANALS BRAGE, matiza los significados de flotabilidad y de indiferenciabilidad.

Así, el citado autor considera que una hipoteca es flotante cuando “es susceptible de asegurar indistintamente diferentes obligaciones que se suceden en el tiempo entre las que flota”. De esta forma, se asemeja a la hipoteca recargable<sup>15</sup> -que posteriormente se tratará-, pues va pasando de ser susceptible de garantizar unas obligaciones a ser susceptible de garantizar otras.

Frente a ello, la indeferenciabilidad, a decir de VALERO FERNÁNDEZ-REYES, “implica únicamente que no existe una fragmentación de la cuantía de la responsabilidad hipotecaria entre las distintas obligaciones garantizadas”.

Por consiguiente, concluye el citado autor, la hipoteca que regula el art. 153 *bis* LH no es una hipoteca flotante, sino indistinta, pues cubre *ab initio* todas las obligaciones “susceptibles de acogerse a su manto protector y que quedarán efectivamente garantizadas en la medida que vayan naciendo a la vida comercial”. Así, lo relevante no es la indeterminación de la existencia de las obligaciones garantizadas, sino la “indeterminación acerca de cuáles de las obligaciones garantizadas y en qué importe van a ser al final objeto de la ejecución”.

Nótese que esta concepción es distinta a la de la mayoría de la doctrina. Así, frente a la concepción de dos estadios en la vida de esta hipoteca, VALERO FERNÁNDEZ-REYES, CANALS BRAGE y GARCÍA GARCÍA difieren. Lo que sostienen es que la hipoteca garantiza todas las obligaciones incluidas en la cláusula de globalización según vayan naciendo y, cuestión distinta, es el crédito por el que se ejecute la hipoteca.

---

<sup>15</sup> V. Díez-Picazo (Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Tomo VI: Derechos Reales, 2012, pág. 459)

Esta última línea parece más técnica y precisa<sup>16</sup>, pues los arts. 142 y 143 LH, al regular la hipoteca en garantía de obligaciones futuras o sometidas a condición suspensiva, se refieren a cuándo la hipoteca surtirá efectos, sin hacer ningún tipo de disquisición sobre estadios o momentos como las expuestas. A mayor abundamiento, el carácter de crédito privilegiado se predica de los garantizados con hipoteca<sup>17</sup>, no de los susceptibles de ser garantizados. De esta forma, habrá que atribuir a toda obligación nacida e incluida en la cláusula de globalización el carácter de garantizada y no de susceptible de ser garantizada.

Pese a esa precisión terminológica, la hipoteca regulada en el art. 153 *bis* LH es comúnmente denominada «hipoteca flotante». Incluso los propios autores de esta distinción siguen esa denominación y eso se hará en el presente trabajo, pese a que nuestra hipoteca flotante no responde al concepto técnico de flotabilidad, sino al de indeferenciabilidad.

Dicho esto, también es una hipoteca global. Es decir, en tanto que habrá obligaciones indeterminadas en cuanto a su existencia y nacimiento su determinación se hará a través de la cláusula de globalización. Así, según CARRASCO PERERA y CORDERO LOBATO en función de dicha cláusula “van a ser integradas en la cobertura en garantía un número indefinido de obligaciones, todas aquellas que coincidan con los criterios de integración en la cobertura que se hayan especificado en el título” (Tratado de los Derechos de Garantía, Tomo I: Garantías personales e Hipoteca. Segunda edición, 2008, págs. 857-859).

En otras palabras, es global porque según nazcan las obligaciones, y si cumplen los criterios de integración, pasarán a estar garantizadas por la hipoteca.

En conclusión, la hipoteca del art. 153 *bis* LH es una hipoteca de máximo, indistinta y global, que ha sido genéricamente designada por la doctrina como hipoteca flotante.

### **2.2.3. Distinción de la hipoteca flotante de otras figuras:**

Frente al concepto de hipoteca flotante explicado, en múltiples ocasiones con el término «flotante» se han designado diversos tipos de garantías que poco o nada tienen que ver con aquella. Se ha creado así una confusión que AZOFRA VEGAS<sup>18</sup> despeja al distinguir

---

<sup>16</sup> Esta matización no obsta a reconocer que la otra postura puede resultar más clarificadora o, a efectos didácticos, más ilustrativa. Asimismo, es una discusión más doctrinal que práctica.

<sup>17</sup> Art. 90.1.1º de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (BOE 10 de julio de 2003) (en adelante, “LC”).

<sup>18</sup> Tesis Doctoral: La hipoteca flotante, 2014, pág. 23 y ss.

entre la hipoteca flotante general, la hipoteca de propietario, la hipoteca flotante global, la hipoteca recargable y la hipoteca semi-flotante.

En primer lugar, la hipoteca flotante general o hipoteca solidaria es una carga que gravita sobre todos los bienes inmuebles de un deudor, presentes e incluso futuros, en garantía de una o más obligaciones, presentes o futuras.

Esta hipoteca conllevaría una indeterminación en el objeto de garantía inadmisibles en nuestro ordenamiento jurídico, por ser la determinación de la finca un “medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral” (RDGRN núm. 12637/2015 de 30 de octubre [RJ 2015\6051])<sup>19</sup>.

En consecuencia, estas hipotecas han sido expresamente rechazadas por la DGRN (*vid* resoluciones núm. 7822/2012, de 10 de mayo [RJ 2012/7861] y núm. 7880/2012, de 16 de mayo [RJ 2012/7867]).

En segundo lugar, la hipoteca de propietario es una figura de origen germánico en la que la hipoteca de un acreedor precedente se reúne en una sola mano con la propiedad de la finca y, en lugar de extinguirse la hipoteca como sucedería en nuestro ordenamiento jurídico, el propietario de la finca queda también como titular de la hipoteca de propietario. Este propietario tendrá las facultades de reservarse parte del valor del bien hipotecado en caso de subasta y de asignarla a otra obligación aún posterior, facultad esta última que se conoce como “reserva de puesto” o “reserva de rango”.

Siguiendo a DIÉGUEZ OLIVA (El principio de accesoriedad y la patrimonialización del rango, 2009, pág. 41 y ss.), la DGRN ha incluido bajo el concepto de hipoteca de propietario varios supuestos<sup>20</sup> y, entre ellos, la hipoteca flotante. Sin embargo, como se

---

<sup>19</sup> En la misma línea, RDGRN de 7 de julio de 1960 [RJ 1960\2490] y FANDOS PONS (Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: La base gráfica registral., 2016, pág. 36 y ss.).

<sup>20</sup> DIÉGUEZ OLIVA señala los siguientes:

- (I) “Hipotecas en las que la indeterminación de alguno de los elementos necesarios a efectos del principio de especialidad imposibilita su inscripción en tanto que puede dar lugar a una reserva de rango y a la lesión de los derechos de créditos de acreedores preferentes, así como del principio de accesoriedad”: a) hipotecas unilaterales en garantía de letras de cambio incompletas, b) hipotecas en garantía de deudas futuras: hipotecas constituidas a favor de avalista, c) hipoteca en garantía de letras de cambio en tanto que éstas permanecen en poder del deudor, d) hipotecas en garantía de obligaciones al portador, y e) hipotecas que garantizan títulos cuya efectiva suscripción y desembolso no se justifica;
- (II) “Supuestos en los que se reúne en una misma persona la titularidad de los derechos de propiedad y de hipoteca como consecuencia de ejecución de embargos posteriores”;

desprende del breve resumen expuesto, responde a un concepto jurídico diferente y que no tiene cabida en nuestro ordenamiento jurídico.

Dicho esto, como señala el citado autor (El principio de accesoriedad y la patrimonialización del rango, 2009, págs. 34-39), pese a que parezca que algunos autores de la talla de JERÓNIMO GONZÁLEZ, PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL han asimilado figuras nuestras a la hipoteca de propietario, esto no es así. En efecto, lo que puede hacerse es lograr efectos similares a los de la hipoteca de propietario con figuras admisibles en nuestro ordenamiento jurídico, pero el concepto de la hipoteca de propietario como tal no cabe en nuestro ordenamiento.

Ello por cuanto tal concepto contravendría la concepción de la hipoteca como un derecho real sobre cosa ajena<sup>21</sup>, un auténtico *nemini res sua servit*. Además, también sería contrario al orden de prelación de créditos y a nuestro sistema de rango registral.

En tercer lugar, la hipoteca recargable es una figura de origen francés consistente en que, existiendo una hipoteca que garantiza una obligación determinada, esa obligación queda parcialmente liberada y las partes deciden ampliar la parte de la obligación inicial restante, gozando la nueva ampliación de la misma garantía que tenía la obligación inicialmente garantizada. Siguiendo a QUESADA PÁEZ (Hipotecas especiales, 2009, pág. 355 y ss.), puede considerarse como una reserva de rango permanente.

En cuanto a su admisibilidad en nuestro ordenamiento jurídico, se discute si el art. 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (BOE 4 de abril de 1994) (en adelante “Ley 2/1994”), tras la reforma operada por la Ley 41/2007<sup>22</sup>, da cabida a tal institución o no<sup>23</sup>. Tal discusión no es objeto del

---

(III) “Supuestos en los que el titular registral pretende la utilización de una hipoteca válidamente constituida para dar posterior cobertura real a crédito, totalmente distinto al primero o por ampliación del hasta entonces vigente”; y

(IV) “Supuestos en los que por diversas eventualidades puede producirse una reserva de rango”.

<sup>21</sup> Véase DIÉGUEZ OLIVA (El principio de accesoriedad y la patrimonialización del rango, 2009, págs. 102-115 y Principios registrales de prioridad y especialidad. La llamada reserva de rango y sus relaciones con la hipoteca de propietario, 2006).

<sup>22</sup> Con la nueva redacción existirá “mera modificación y no extinción de la relación jurídica y constitución de una nueva” en cuatro supuestos: (I) ampliación o reducción de capital; (II) la prestación o modificación de las garantías personales; (III) alteración de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente; y (IV) alteración del plazo, del método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo.

Algunos autores consideran que con la nueva redacción se ha introducido una «oculta hipoteca recargable».

<sup>23</sup> Vid RDGRN núm. 6402/2015, de 14 mayo [RJ 2015\3527].

presente estudio, de tal forma que baste con anotar que, a lo sumo, sería una aproximación a ella, pues su plena aplicación supondría una contravención -una derogación tácita a decir de parte de la doctrina- de los principios de especialidad, de accesoriedad, *pars conditio creditorum* y, sobre todo, del sistema de rango registral al vulnerar el axioma *prior tempore potior iure*. Todo ello con grave perjuicio de los terceros hipotecarios y, en definitiva, del mercado hipotecario<sup>24</sup>.

En cuarto lugar, la hipoteca flotante pura o global es la que responde al concepto expuesto en el apartado anterior. AZOGRA VEGAS la define introduciendo dos nuevos elementos sobre lo dicho anteriormente: la falta de necesidad de nexo causal entre las obligaciones garantizadas y la no exigencia de refundición de tales obligaciones en una nueva obligación, que sería la garantizada. Ambos elementos la distinguen de la hipoteca semi-flotante.

En quinto lugar, la hipoteca semi-flotante es una hipoteca que reúne las características de la hipoteca denotada como hipoteca flotante global, con una salvedad: es necesario refundir la pluralidad de obligaciones garantizadas en una única obligación -perdiendo así su exigibilidad y garantías aisladas-.

En realidad, esta hipoteca es una de las del art. 153 LH, esto es, una hipoteca de máximo en garantía de cuenta corriente o de crédito, en la que las obligaciones que quieren garantizarse serían refundidas en una cuenta corriente o de crédito, que es lo que, formal y registralmente, es garantizado.

### **2.3. Derecho Comparado:**

Las figuras tratadas tienen su origen en ordenamientos jurídicos extranjeros a los que es preciso referirse<sup>25</sup>. De entre los sistemas continentales, aquellos que responden a un sistema causalista -con una regulación más estricta del principio de accesoriedad- rechazan estas figuras<sup>26</sup>; siendo los sistemas jurídicos abstractos los que las admiten y los que exigen esa referencia, que se va a centrar en Francia y en Alemania.

En Francia se admite la hipoteca flotante en términos similares a los del 153 *bis* LH, pero sin restringir al acreedor. Además, es el país de origen de la hipoteca recargable

---

<sup>24</sup> V. BOTÍA VALVERDE (Hipoteca recargable y novación, 2008).

<sup>25</sup> V. AZOFRA VEGAS (Tesis Doctoral: La hipoteca flotante, 2014, pág. 58 y ss.).

<sup>26</sup> Como es el caso de Italia y Portugal.

mencionada anteriormente. Ambas figuras fueron introducidas en 2006, lo que lleva a AZOFRA VEGAS (Tesis Doctoral: La hipoteca flotante, 2014, pág. 65 y 66) a afirmar que, si bien el sistema francés era causalista, tras la reforma producida en el citado año se ha avanzado bastante hacia un sistema abstracto.

Pese a las similitudes que pueda haber entre esas dos figuras y sus equivalentes españolas, no hay que olvidar que se insertan en un sistema registral de transcripción de títulos o de mera oponibilidad frente a terceros<sup>27</sup> y en una interpretación del principio de prioridad<sup>28</sup> por la que se admiten reservas temporales y posposiciones voluntarias de rango. Particularidades ambas que no se dan en España y que requieren un mayor estudio del sistema francés con carácter previo a equiparar sus figuras a las nuestras.

En cuanto al ordenamiento jurídico alemán<sup>29</sup>, su abstracción y su sistema de puesto vacío han originado tres categorías de garantías reales<sup>30</sup>: (i) la hipoteca propiamente dicha; (ii) la deuda y la renta inmobiliarias; y (iii) la hipoteca de propietario, la deuda inmobiliaria de propietario y la renta inmobiliaria de propietario.

Ese sistema de puesto vacío o de rango fijo alemán consiste, en palabras de PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (Derechos reales: Derecho hipotecario, 1982, pág. 420 y 421), en que:

El rango adquirido por una hipoteca tiene un valor sustantivo fijo de modo que la extinción del derecho del acreedor [...] no determina el ascenso en rango de las hipotecas posteriores, sino la subsistencia de la hipoteca en manos del propietario que puede disponer de ella en favor de otros créditos.

Frente a ello, la elasticidad de los derechos reales españoles supone que la extinción de una hipoteca conlleva que las hipotecas posteriores asciendan en rango. Y esa es la razón por la que en Alemania se admiten figuras como la hipoteca de propietario

---

<sup>27</sup> V. GÓMEZ GÁLLIGO (Los sistemas registrales en el mercado inmobiliario e hipotecario, 2009, pág. 375).

<sup>28</sup> V. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (Derechos reales: Derecho hipotecario, 1982, pág. 419 y ss.).

<sup>29</sup> Vid DIÉGUEZ OLIVA (El principio de accesoriadad y la patrimonialización del rango, 2009, págs. 49-102).

<sup>30</sup> V. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (Derechos reales: Derecho hipotecario, 1982, pág. 419 y ss.).

La hipoteca propiamente dicha es “un derecho real constituido en garantía de una obligación personal y que confiere la facultad de poder obtener de la finca gravada una cantidad para la satisfacción de esa obligación”.

La deuda inmobiliaria (*Grundschild*) y la renta inmobiliaria (*Rentenschuld*) son derechos reales que confieren “la facultad de poder obtener de la finca gravada una cantidad (o una determinada renta), sin estar jurídicamente conectado con ninguna obligación personal” y son similares a los censos, créditos o rentas reales de nuestro Derecho, pero eliminando en estos la acción personal.

La tercera categoría recoge tres conceptos distintos cuya nota común, basada en el sistema germano de puesto fijo, es que son “derechos reales sobre finca propia y en favor del mismo dueño”.

(*Eigentümerhypotheck*) o la deuda inmobiliaria del propietario (*Eigentümergegrundschild*), que en España son inconcebibles.

En definitiva, pese a las similitudes que pueda tener el ordenamiento germano con el español -como el sistema de fe pública registral-, su abstracción y su sistema de puesto fijo conforman un sistema de garantías reales sustancialmente diferente al nuestro.

Por otra parte, en los sistemas anglosajones existen figuras de efectos similares a la hipoteca flotante, pero son instituciones jurídicas diferentes y que merecen una breve reflexión.

Como primera medida, señala BAZ IZQUIERDO (Derecho inmobiliario e hipotecario inglés y su comparación con el sistema inmobiliario español, 1980, pág. 577 y 588) que los sistemas hipotecarios continentales y anglosajones nada tienen que ver y que, “a pesar de su innegable parentesco, no son, en modo alguno, superponibles ni siquiera en las líneas generales de sus respectivas concepciones”. De igual manera, sus sistemas registrales de mero depósito de títulos<sup>31</sup> son, según GÓMEZ GÁLLIGO, “la antítesis de los sistemas de seguridad jurídica preventiva” (Los sistemas registrales en el mercado inmobiliario e hipotecario, 2009, pág. 375).

En esa línea, lo que los anglosajones denominan hipoteca (*mortgage*) conlleva la obtención por el acreedor de alguna de las facultades dominicales sobre el bien objeto de garantía, algo que, desde luego, no sucede con la hipoteca española.

Es la afección en pago (*charge*) la figura que puede acercarse a la hipoteca continental, pues consiste en vincular una propiedad personal o real al cumplimiento de una obligación pecuniaria, sin otorgar al acreedor ningún tipo de facultad dominical ni posesoria.

---

<sup>31</sup> En estos sistemas lo que existe es un registro de documentos (en Estados Unidos el *Register of Deeds* y en Inglaterra el Registro de Títulos y el Registro de Cargas Inmobiliarias), en el que la inscripción de los títulos tiene como efecto la oponibilidad de los documentos registrados, pero no hay control previo de tales documentos. Por tanto, no hay tracto, ni fe pública registral, sino que el adquirente debe comprobar toda la cadena de transmisiones.

Por esa configuración como “un inmenso archivo de datos” según BAZ IZQUIERDO (Derecho inmobiliario e hipotecario inglés y su comparación con el sistema inmobiliario español, 1980, pág. 526 y ss.) se ha generalizado el seguro de títulos. Éstos son seguros de suscripción voluntaria en los que se garantiza que el título existe en los términos en los que el asegurado lo ha adquirido y es la compañía aseguradora la que realiza la búsqueda, si bien la cobertura concreta depende de cada caso (véase MARTÍNEZ ESCRIBANO, La protección de los derechos reales en Estados Unidos: el seguro de títulos, 2009).

Un caso particular de esa afección en pago es la *floating charge*<sup>32</sup>, que no debe confundirse con la hipoteca flotante en tanto que se constituye sobre un conjunto de activos sin determinar y, así, puede asimilarse a la hipoteca flotante general o hipoteca solidaria, pero no a la hipoteca flotante.

Sí tienen un efecto similar al de la hipoteca flotante las cláusulas *Dragnet*, *Anaconda* o *Mother Hubbard*, por virtud de las cuales se extiende la garantía real constituida con ocasión de una operación concreta a todas las deudas del deudor a favor del acreedor hipotecario (AZOFRA VEGAS, Tesis Doctoral: La hipoteca flotante, 2014, pág. 62). Aun así, son cláusulas contractuales, no garantías reales y, por tanto, pese a que sus efectos puedan acercarse a un concepto naíf de la hipoteca flotante, su naturaleza es la de derecho de crédito. En definitiva, en el sistema anglosajón no existe ninguna figura equiparable a la hipoteca flotante.

En conclusión, la llamada hipoteca flotante está regulada, junto con otras figuras, en determinados sistemas jurídicos continentales abstractos. En ellos, algunos principios básicos del Derecho Hipotecario difieren de los españoles, lo que ha de tenerse en cuenta al analizar sus figuras, sin olvidar que han sido concebidas bajo otros principios y otra realidad social.

### **3. LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS Y LA HIPOTECA FLOTANTE: LA DOCTRINA DE LA DGRN:**

De los principios de especialidad y accesoriedad depende el crédito territorial. Su aplicación rigurosa genera una mayor seguridad jurídica, pero dificulta la satisfacción de nuevas necesidades, al no dar cabida a nuevas figuras hipotecarias. Frente a ello, una interpretación flexible mina esa seguridad jurídica, pero agiliza la concesión de crédito mediante la admisión de nuevas figuras -como la hipoteca flotante-.

En este apartado se va a analizar cómo, desde principios del siglo pasado, la DGRN se ha posicionado entre ambas posturas, buscando siempre la interpretación más favorable al crédito territorial.

---

<sup>32</sup> Sobre las diferencias entre la *fixed charge* y la *floating charge*, así como un mayor desarrollo de ambos conceptos, véase SERRANO FERNÁNDEZ (Las garantías mobiliarias sin desplazamiento de la posesión en el Derecho Inglés: Fixed charge y Floating charge: su constitución y publicidad registral., 2016, pág. 308 y ss.).

### **3.1. Primera etapa, de 1900 a 1916:**

En esta primera etapa, la interpretación del principio de especialidad lleva a la DGRN<sup>33</sup> a rechazar la constitución de una hipoteca en garantía de varias obligaciones (RRDGRN de fecha 31 de mayo de 1910 y de 24 de enero de 1916) y a justificar la necesaria determinación de la obligación garantizada en “la fecundidad del crédito territorial” (RDGRN de 24 de enero de 1916).

Aun así, la RDGRN de 5 de abril de 1907 sí consideró admisible una hipoteca en garantía de una pluralidad indefinida de obligaciones, presentes y futuras. En cualquier caso, todas las obligaciones provenían de un mismo contrato<sup>34</sup>, teniendo, así, una causa común.

### **3.2. Segunda etapa, de 1917 a 1984:**

En 1917 comienza una segunda etapa, que durará hasta 1984, en la que se flexibiliza la interpretación del principio de especialidad. Esta flexibilidad permitirá la constitución de figuras similares a la hipoteca que regula el art. 153 *bis* LH.

Esa nueva línea interpretativa se basa, según AZOFRA VEGAS (Tesis Doctoral: La hipoteca flotante, 2014, pág. 31), en “la sensibilidad del centro directivo respecto de la realidad social como regla de interpretación de las normas”.

En efecto, la DGRN justifica su giro interpretativo en el tráfico económico. Así, dice la RDGRN de 16 de junio de 1936 [RJ 1936/1544]:

[L]a realidad muestra la conveniencia de facilitar la constitución de hipotecas en garantía de negocios mercantiles [...] por lo cual debe darse a tales hipotecas la flexibilidad que requieren las necesidades del comercio

[De seguirse un] criterio riguroso y restrictivo [del principio de especialidad] se contribuiría a la paralización de los negocios, con la consiguiente crisis de trabajo, a la inmovilización de las carteras y cuentas corrientes bancarias y, en suma, a provocar sensible reducción de la actividad industrial y daño grave en la economía nacional.

Este giro permitió la constitución de hipotecas que cubriesen créditos suficientemente garantizados, radicando esa suficiencia en establecer las «líneas fundamentales» de las

---

<sup>33</sup> RRDGRN citadas por AZOFRA VEGAS (Tesis Doctoral: La hipoteca flotante, 2014, pág. 30 y 31) y CARRASCO PERERA y CORDERO LOBATO (Tratado de los Derechos de Garantía, Tomo I: Garantías personales e Hipoteca. Segunda edición, 2008, pág. 859 a 864).

<sup>34</sup> En concreto, se garantizaron las obligaciones nacidas y por nacer de un determinado aprovechamiento de aguas. Por la propia naturaleza del contrato y de las obligaciones, estas eran de un número indefinido en el tiempo. No obstante, por la falta de determinación de una cifra máxima de responsabilidad se denegó la inscripción de esta hipoteca.

obligaciones que pudiesen quedar garantizadas. Así, reza la RDGRN de 5 de mayo de 1929 (AZOFRA VEGAS, Tesis Doctoral: La hipoteca flotante, 2014, pág. 31):

[B]asta con establecer las líneas fundamentales de las que han de quedar incluidas, para que los terceros puedan hacerse cargo de la posible existencia de las responsabilidades y para que los tribunales en su día puedan declarar cuáles se hayan cubiertas por la garantía.

Conforme a tales criterios, fue admitida la hipoteca en garantía de varias obligaciones, de operaciones de descuento de efectos (RRDGRN de 21 de marzo de 1917 y de 16 de junio de 1936 [RJ1936/1544]), de operaciones comerciales representadas mediante letras de cambio posteriores (RRDGRN de 28 de febrero de 1933 [RJ 1933\88] y de 18 de octubre de 1979 [RJ 1979/3285]) e incluso se admitió la ejecución de una hipoteca global por vía del procedimiento judicial sumario (RDGRN de 16 de junio de 1936).

Esta línea, reafirmada por la DGRN en más resoluciones, muestra, según AZOFRA VEGAS<sup>35</sup>, “que no existe una objeción estructural a la hipoteca en garantía de varias obligaciones distintas, ni en garantía de obligaciones no perfectamente definidas”.

Finalmente, de las resoluciones mencionadas es preciso detenerse en dos, pues en ellas, entienden CARRASCO PERERA y CORDERO LOBATO, se admitieron hipotecas globales (*bid* Tratado de los Derechos de Garantía, Tomo I: Garantías personales e Hipoteca. Segunda edición, 2008, pág. 863 y 864).

La primera es la RDGRN de 28 de febrero de 1933. En ella se admitió que se garantizasen los pagos del precio «individualizado» de cada operación mercantil que derivase de un determinado contrato.

La segunda es la RDGRN de 16 de junio de 1936. En este caso se permitió la garantía de una operación de descuento de efectos, cuyo importe quedaría determinado por el saldo que resultase de los libros de contabilidad de la Entidad bancaria acreedora.

En ambos casos se admitió la constitución de tales hipotecas, pero no por el art. 153 LH, sino englobándolas bajo el género de hipotecas de máximo y considerándolas válidas en virtud del art. 142 LH.

---

<sup>35</sup> Tesis Doctoral: La hipoteca flotante, 2014, pág. 31, con cita en las RRDGRN de 28 de febrero de 1928, de 31 de enero de 1925, de 16 de marzo de 1929 o de 5 de febrero de 1945.

### **3.3. Tercera etapa, de 1984 a 2007:**

#### **3.3.1. Principio de especialidad e hipoteca flotante.**

En la década de los 80 la DGRN cambia de criterio, pasando a una estricta interpretación del principio de especialidad. Ese rigor interpretativo conducirá a un rechazo expreso y frontal tanto de las «hipotecas totalmente futuras» como de las «hipotecas flotantes».

Tras un acercamiento en las RRDGRN de 4 de julio de 1984 [RJ 1984/3951] y de 26 de mayo de 1986 [RJ 1986/3044], fue la de 23 de diciembre de 1987 [RJ 1987/9722] la que consumó el giro definitivo hacia esa interpretación rigurosa. Y lo hizo considerando la determinación de las obligaciones garantizadas como una “exigencia estructural de la hipoteca” por su “naturaleza esencialmente accesorio”.

A través de dicha resolución, la DGRN definió la hipoteca flotante como una hipoteca de máximo en la que queda al arbitrio del acreedor las obligaciones garantizadas. Así, dice la DGRN:

[S]i bien queda fijada la cifra máxima de la responsabilidad hipotecaria, queda, en cambio, al arbitrio del Banco determinar si esta cifra máxima va a estar integrada por los importes totales o parciales, de dos obligaciones ya existentes [...] o con el importe de otra u otras obligaciones que en el futuro puedan contraer los mismos deudores en favor del Banco.

Y, tras definirla, la DGRN pasó a rechazarla por dos motivos: la necesidad de garantía individualizada de cada obligación y la infracción del principio de especialidad.

En primer lugar, se afirmó tajantemente que, si se quiere garantizar distintas obligaciones, “habrá de constituirse una garantía individualizada para cada una de ellas, en consonancia con el mantenimiento de su autonomía jurídica, y no una hipoteca única aplicable indistintamente y a elección del acreedor a cualquiera de ellas”.

De esta manera, y siguiendo a REY PORTOLÉS (Comentario a la RDGRN de 23 de diciembre de 1987, 1989, pág. 157), el axioma «una obligación, una hipoteca» se consagraría como regla general, cuya única excepción sería el art. 154 LH.

En segundo lugar, se consideró la constitución de una hipoteca flotante como una infracción del principio de especialidad por (i) la falta de conexión causal entre las obligaciones garantizadas; (ii) la identificación más o menos completa de tales créditos; y (iii) la total indeterminación -en su existencia, fuente, causa e importe- de otras

obligaciones, haciendo especial incidencia en que su cobertura quedaba al arbitrio del banco.

Esta línea fue consolidándose y se justificó en la necesaria delimitación o fijación del derecho real constituido por su carácter *erga omnes* (RRDGRN de 16 de febrero de 1990 [RJ 1990\730] y de 19 de enero de 1996 [RJ 1996/586]).

Asimismo, se consideró que la atribución de su determinación a una sola de las partes era una infracción del art. 1263 CC, que impone que la determinación del objeto del contrato no puede quedar al arbitrio de una de las partes contratantes. Finalmente, en la indeterminación de las obligaciones también se vio una infracción de las normas probatorias (RDGRN de 26 de noviembre de 1990 [RJ 1990/9333]).

### **3.3.2. Hipoteca en garantía de obligaciones futuras:**

La doctrina acerca de la constitución de hipotecas en garantía de obligaciones futuras fue matizada bajo esa rigurosa aplicación del principio de especialidad.

En primer lugar, la DGRN en su resolución de 3 de octubre de 1991 [RJ 1991/7491] consideró que, si bien no era necesario que la obligación garantizada tuviese existencia jurídica en el momento de la constitución de la garantía, “no por ello queda comprometida su accesoriadad y su esencial finalidad de garantía de un crédito específico”. Por esa razón, exigió la identificación, en el momento de la constitución, de la relación jurídica de la que derivaría la obligación garantizada.

Ello justificado en que, a falta de tal identificación, el acreedor obtendría “una cobertura genérica que podría aplicar a cualesquiera créditos que ostente o pueda ostentar en el futuro contra el constituyente”.

En segundo lugar, la DGRN en su resolución de fecha 17 de enero de 1994 [RJ 1994/239], replanteó por completo la interpretación de los arts. 142 y 143 LH bajo la óptica de una aplicación estricta del principio de determinación. A través de esta resolución, la DGRN sentó la doctrina que se mantendría en los años siguientes (por todas, RRDGRN de 6 de junio de 1998 [RJ 1998\5226] o de 10 de julio de 2001 [RJ 2001/5910]).

La citada resolución comenzó recordando como el principio de especialidad se acogía con notable flexibilidad en determinadas hipotecas y que, siendo ese el caso de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras, “sólo se exige la identificación de la relación entre el

deudor y el posible acreedor, la cual habrá de tener por sí consistencia suficiente para merecer que quepa garantizar hipotecariamente la eventual deuda en que tal relación puede desembocar”.

Sin embargo, tras esa exposición, consideró que una hipoteca así sería una «hipoteca en garantía de deudas totalmente futuras». Figura que, en propiedad, no sería una hipoteca, pues, por su carácter accesorio, éstas no pueden existir si no existe el crédito a garantizar.

De esta manera, consideró la DGRN que lo que en realidad se estaría constituyendo sería una reserva de rango, esto es, un difuso derecho real en formación cuya existencia quedaría a la libre disposición del propietario.

Figura esta última que considera inadmisibles porque:

- (I) Constituiría una infracción del orden de prelación de créditos;
- (II) Conllevaría un encadenamiento de las entidades a sus clientes, o, en palabras de CANLE FERNÁNDEZ, una “inmovilización jurídica de los bienes del deudor hipotecario” (Consideraciones sobre la hipoteca flotante: el nuevo artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, 2011, pág. 304);
- (III) Pese a que facilitarían determinadas operaciones comerciales, al no existir un “legítimo interés actual suficiente que las justifique” serían un obstáculo al tráfico inmobiliario; y
- (IV) La dificultad probatoria que sería necesaria para su cancelación supondría que formalmente se perpetuasen cargas inexistentes, obstaculizando así el tráfico y el crédito.

En consecuencia, se consideró necesario seguir un criterio restrictivo a la admisión de estas hipotecas. Así, mediante la hipoteca en garantía de obligaciones futuras, únicamente se podrían garantizar las obligaciones que, eventualmente, pudiesen nacer de una relación jurídica básica, existente y que jurídicamente vincule al deudor en el momento de la constitución. A decir de la propia resolución (la negrita es propia):

**En conclusión para que una obligación futura pueda ser garantizada con hipoteca se requiere que en el momento de la constitución de hipoteca exista una relación jurídica básica que vincule ya el deudor y que bien deje a la sola voluntad de una de las partes el nacimiento de la concreta obligación aseguradora con la hipoteca (como puede ocurrir con la apertura de crédito o con cualquier precontrato), o bien tal relación jurídica implique deberes respecto del posible acreedor cuya infracción dé lugar precisamente al nacimiento de la concreta obligación asegurada,** y ya se trate de una relación jurídica de tráfico [...], ya se trate de una relación jurídica familiar o de otro tipo cuando de la infracción de los genéricos deberes que por sí comporta la relación jurídica ya constituida pueda surgir

la obligación garantizada [...] En todos estos supuestos **la obligación asegurada con hipoteca sigue siendo futura porque realmente sólo empieza a existir la obligación cuando en ella se den todos los requisitos (sujetos, prestación y contenido) que la estructura como tal obligación en sentido técnico -o, vista desde el lado activo, como un derecho subjetivo de crédito-, con existencia autónoma y relativamente independizada de la relación jurídica básica y de modo tal que pueda ser computada en la esfera patrimonial del acreedor como un bien patrimonial definido, y en la esfera patrimonial del deudor como una de las deudas de su pasivo que ha de ser tenidas en cuenta en cal concurso y prelación de créditos o, en su caso, en la masa de acreedores del concurso o de la quiebra.**

### **3.3.3. Hipotecas flotantes e hipotecas en garantía de cuentas corrientes**

Tras las citadas resoluciones, quedó fuertemente asentada la interpretación rigurosa del principio de determinación. Así, afirmó tajantemente la DGRN que “ni cabe la constitución de hipoteca en garantía de una masa indiferenciada de obligaciones ya existentes ni es posible garantizar con hipoteca las obligaciones totalmente futuras” (RDGRN de 11 de enero de 1995 [RJ 1995/186]).

Así las cosas, para lograr unos efectos similares a los de la hipoteca flotante, se generalizó el uso de la hipoteca en garantía de cuentas corrientes o de crédito que contempla el art. 153 LH.

La construcción jurídica pasaba por constituir una hipoteca en garantía de una cuenta corriente y, posteriormente, realizar una novación para incluir las obligaciones que se quisiesen garantizar en la cuenta corriente garantizada. En definitiva, se trataba de garantizar el saldo de la cuenta corriente o de crédito, estando ese saldo formado por las operaciones de crédito que las partes intentaban garantizar.

Sin embargo, la DGRN, con carácter general, no admitió la constitución de tales hipotecas para evitar la constitución de una “mera reserva de rango registral” o una “especie de hipoteca flotante” (RRDGRN de 27 de septiembre de 2000 [RJ 2000/10206] y de 3 de noviembre de 2000 [RJ 2000/10239]).

Ello, por cuanto se consideró que tal cuenta corriente o de crédito no tendría la virtualidad suficiente para ser una obligación sustantiva e independiente. En concreto, la RDGRN<sup>36</sup> de 27 de julio de 1999 [RJ 1999/6083] expuso esta doctrina en los siguientes términos:

[L]a simple reunión contable de las diversas operaciones de crédito existentes entre dos personas carece de virtualidad suficiente para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, cuando la misma no aparece como

---

<sup>36</sup>En la misma línea, RRDGRN de 7 de junio de 1999 [RJ 1999/4740], de 6 de junio de 1998 [RJ 1998/5226] y de 24 de julio de 1998 [RJ 1998/5979].

instrumento de una relación contractual subyacente, ya de apertura de crédito, ya de cuenta corriente; ese saldo representará únicamente la posición global acreedora o de deudora de cada parte y su realización sólo procederá a través del ejercicio individual de cada una de las relaciones jurídicas comprendidas, cuya autonomía y régimen jurídico específico se mantienen inalterados sin más correcciones que las debidas al juego compensatorio; no procederá, por tanto, la cobertura hipotecaria de ese saldo sino el aseguramiento separado de cada una de las concretas relaciones crediticias que lo determinan.

Aun así, la operación referida era muy casuística y, por tanto, podía estructurarse de una forma subsumible en el art. 153 LH. De ser así, no existiría ninguna objeción a su constitución -aunque sus efectos se alejarían de los de la hipoteca flotante-, como sucedió en los casos tratados por las RRDGRN de 6 de noviembre de 1999 [RJ 1999/7781] y de 21 de junio de 2001 [RJ 2001/5684], afirmando esta última (la negrita es propia):

Están perfectamente expresados el origen y la causa de diversas deudas que los comparecientes tienen contraídas con el banco [...] **Resulta inequívoca, en la escritura, la voluntad de las partes de novar todas las deudas a las que se hace referencia para que se conviertan en una nueva y única deuda solidaria** a la vez que se acuerda el modo en que la misma va a ser amortizada así como los intereses que entre tanto va a devengar, y para garantía de esta única nueva deuda [...] **No se trata pues, como afirma erróneamente el Registrador, de garantizar un saldo fruto de una mera reunión contable de varias deudas preexistentes, sino que se trata de una verdadera y propia novación extintiva de todas ellas, que pasan a convertirse en una sola** [...]

Dicho esto, de las RRDGRN que trataron esta cuestión, especial mención merece la dictada el 12 de septiembre de 2003 [RJ 2003/6275]. En ella se dio una nueva definición de la hipoteca flotante, poniendo el acento en unas desorbitadas facultades del acreedor y en la vulneración del principio *pars conditio creditorum*. Así, reza su F.J. 2º:

[L]a hipoteca «flota» sobre las diversas obligaciones garantizadas para, en el momento en que el acreedor desee ejecutar alguna, algunas o todas las que siendo vencidas, líquidas y exigibles no hayan sido satisfechas, dejar caer la hipoteca sobre la obligación u obligaciones incumplidas que el acreedor desee que estén cubiertas con la garantía hipotecaria y ejecutar ésta con la preferencia que respecto a otros acreedores deba tener el acreedor a consecuencia de la naturaleza del derecho real y la fecha de la inscripción en el Registro.

Sin embargo, lo más relevante de esta resolución es que señala que “[e]s típico de esta clase de contratos emplear la técnica de la apertura de crédito en cuenta corriente, aunque, examinados con atención, no hay en ellos verdadera apertura de crédito ni verdadera cuenta corriente”.

Además, cita las principales características de esas hipotecas flotantes encubiertas -o “síntomas típicos de esta patología”, a decir de la resolución objeto de estudio-, que son:

- (I) La indeterminación de las obligaciones garantizadas, al menos de las futuras;
- (II) Que la determinación de las obligaciones que al final fuesen objeto de cobertura fuese una facultad exclusiva del acreedor; y

- (III) Que las obligaciones garantizadas no pierdan su identidad por el hecho de ser introducidas en la cuenta. Esto es, que conservan las garantías que les sean accesorias o “dicho de otro modo, la introducción de una de las obligaciones en la cuenta, que es el acto que implica el estar garantizada por la hipoteca, no implica la novación de la misma”.

#### **3.3.4. Hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones:**

La interpretación de los principios de accesoriedad y especialidad consagró el axioma «una hipoteca, una obligación» y, por consiguiente, se rechazó la posibilidad de constituir una hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones.

Así, según la RDGRN de 28 de julio de 1998 [RJ 1998\5984] la naturaleza accesoria de la obligación “implica que la garantía de varias obligaciones tan sólo quepa a través de otros tantos derechos de hipoteca, uno para cada obligación”.

Cuestión distinta, como señala la propia resolución, es la existencia de una “obligación única por su fuente, causa y fin” en la que haya una pluralidad de acreedores y, por ostentar el crédito en mancomunidad, *ex arts. 1137 y 1138 CC*, “hayan de reputarse como distintos los créditos de cada uno de ellos”.

Pues bien, en este último caso, sí se admite la constitución de garantía hipotecaria única. Respetando, eso sí, las concretas exigencias del principio de especialidad, que pasarán por incluir en el asiento del registro la concreta organización de la pluralidad de acreedores.

#### **3.3.5. Flexibilización: RRDGRN de 2006:**

La rigurosa línea que imperó en esta etapa fue suavizada en sus últimos años. En concreto, las RRDGRN de 26 de septiembre de 2006 [RJ 2006/8117] y de 1 de junio de 2006 (BOE, núm. 169, de 17 de julio) matizaron la imposibilidad de constituir una hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones.

A estos efectos, señaló la RDGRN de 26 de septiembre de 2006 que “[l]a máxima según la cual una única hipoteca no puede garantizar obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico no puede mantenerse como principio axiomático y absoluto”.

La citada resolución afirmó que “indudablemente” obligaciones distintas, pero con conexión causal entre sí o dependencia de una respecto de la otra, pueden recibir una única cobertura hipotecaria.

Esa hipoteca no vulneraría los principios de especialidad y de accesoriedad, siempre y cuando:

- (I) Cada obligación esté determinada en sus aspectos definidores o, al menos, estos sean determinables “como -con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito- se permite en algunos supuestos”; y
- (II) “la hipoteca constituida quede enlazada con esas distintas obligaciones de suerte que aquélla quede debidamente supeditada a éstas en su nacimiento, vigencia y exigibilidad”.

Asimismo, en caso de que esas obligaciones garantizadas no estén sometidas al mismo régimen jurídico y tengan distinto título, será preciso diferenciar la cobertura hipotecaria. Es decir, se requiere establecer de forma separada la cantidad de la garantía que cubrirá cada obligación.

### **3.3.6. Conclusión:**

En definitiva, y siguiendo a SÁENZ DE JUBERA HIGUERO (Hipoteca de máximo e hipoteca flotante: su regulación en la Ley 41/2007, de reforma del mercado hipotecario, 2008, págs. 1256-1260), la doctrina de la DGRN de esta etapa se sintetiza en cuatro puntos.

En primer lugar, por el axioma registral «una hipoteca, una obligación» no se admitió la constitución de hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones.

En segundo lugar, para la constitución de hipotecas en garantía de obligaciones futuras se exigió una relación jurídica básica en el momento de constitución. Rechazándose así la hipoteca en garantía de obligación «totalmente futura».

En tercer lugar, se impidió la constitución de las hipotecas flotantes instrumentalizadas en hipotecas en garantía de cuenta corriente o de crédito.

En cuarto y último lugar, las posturas anteriores se justificaron en los principios de especialidad y de accesoriedad, así como en el principio *pars conditio creditorum*, en la imposibilidad de dejar al arbitrio del acreedor elementos esenciales de la garantía y en el tráfico jurídico.

No obstante, esa doctrina fue flexibilizada en 2006, admitiéndose, con determinadas exigencias, la garantía hipotecaria única de varias obligaciones.

### **3.4. La Ley 41/2007:**

En estas lides se aprobó la Ley 41/2007 que, con el objetivo de flexibilizar los principios registrales y modernizar el mercado hipotecario español, supuso la mayor revisión de dicho mercado<sup>37</sup>. Entre las varias medidas que introdujo<sup>38</sup>, en lo que aquí interesa, se permitió la contratación de nuevos productos hipotecarios y se reformó el art. 12 LH (arts. 11-13 Ley 41/2007).

Esta reforma suscitó una amplia polémica, generando una crítica tanto del contenido (por todos, MARTÍNEZ-GIL VICH y TENA ARREGUI), como de la forma y redacción (por todos, PARRA LUCÁN y CANALS BRAGE<sup>39</sup>). Además, la doctrina no dudó en calificarla como una concesión a las entidades bancarias. Y, por si no fuera suficiente, otro sector de la doctrina consideró que la reforma había sido insuficiente. Aun así, frente a tantas críticas, algunos autores<sup>40</sup> defendieron las reformas introducidas.

En cualquier caso, los productos hipotecarios introducidos fueron la hipoteca inversa, la «oculta hipoteca recargable» y la hipoteca flotante. Su introducción se acompañó de una reforma del art. 12 LH, cuya redacción anterior disponía:

Las inscripciones de hipoteca expresarán el importe de la obligación asegurada y el de los intereses, si se hubiesen estipulado.

Y, tras la reforma operada, dispone:

En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración.

Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley

---

<sup>37</sup> V. QUESADA PÁEZ (Hipotecas especiales, 2009, pág. 354).

<sup>38</sup> Se introdujeron reformas en la transparencia en la contratación de créditos y préstamos hipotecarios (Capítulo I); en los mecanismos de refinanciación, en especial, en las cédulas y bonos hipotecarios (Capítulo II); en materia de entidades de tasación (Capítulo III); en el régimen de compensación por amortización anticipada (Capítulo IV); en los costes arancelarios (Capítulo V); y, bajo el título “Mejora y flexibilización del mercado hipotecario” en la materia objeto de este trabajo (Capítulo VI).

<sup>39</sup> (Los principios generales de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de modificación de la Ley del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario, 2009, pág. 269) y (La inscripción de la hipoteca. Artículo 12 LH reformado por Ley 41/2007. Su lectura por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por el Colegio de Registradores. Contenido y efectos del asiento de inscripción del derecho real de hipoteca., 2009, pág. 159 y 160), respectivamente.

<sup>40</sup> Como QUESADA PÁEZ (Hipotecas especiales, 2009, pág. 354).

2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.

La Comisión Nacional de Calificación -Sección de Hipotecas- del Colegio de Registradores<sup>41</sup> interpreta que lo que hace este precepto es “fijar el contenido mínimo del derecho real de hipoteca”. Se trata de que el asiento de inscripción sea (i) el asiento constitutivo del derecho real de hipoteca; (ii) “un asiento de publicidad, fiel y son distorsiones, del íntegro contenido de la obligación garantizada en cuanto configurador del derecho real”; y (iii) de su interpretación conjunta con el art. 130 LH<sup>42</sup>, que sea un asiento hábil para complementar o servir de título ejecutivo.

De la redacción dada al art. 12 LH puede concluirse que las menciones necesarias en la inscripción serán:

- (I) La responsabilidad máxima hipotecaria, en caso de constituirse una hipoteca de máximo, en línea con las hipotecas introducidas por la Ley 41/2007, si bien esto ya se exigía con anterioridad *ex art.* 219 RH; y
- (II) La identificación de la obligación garantizada y, en particular, las siguientes menciones: (a) el importe del principal e intereses, en su caso; (b) su naturaleza; (c) su duración; y (d) sus condiciones financieras y cláusulas de vencimiento anticipado, en su caso.
- (III) Ello sin perjuicio de las matizaciones que *ex lege* procedan en determinados casos concretos, como es el del art. 153 *bis* LH.

### **3.5. Cuarta etapa, de 2007 en adelante:**

La DGRN ha obviado la línea aperturista que pretendía implantar la Ley 41/2007, considerando la doctrina acuñada entre 1984 y 2007 como plenamente vigente y al art. 153 *bis* LH como una «señaladísima excepción».

---

<sup>41</sup> *Vid* Informe sobre la calificación e inscripción del derecho real de hipoteca tras la reforma introducida por la Ley 41/2007 del art. 12 LH y las consecuencias registrales de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de septiembre de 2009., 2010.

<sup>42</sup> Precepto también modificado por la Ley 41/2007 y que, en su redacción vigente (consecuencia de tal modificación), dispone:

*El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.*

En lo que respecta a la hipoteca flotante, la RDGRN de 8 de junio de 2011 [RJ 2012/3168] diferencia los tres supuestos que admite el art. 153 *bis* LH:

- (I) Hipoteca en garantía de obligaciones totalmente futuras, “sólo identificadas de manera somera (mediante los concretos datos exigidos por el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria)”;
- (II) Hipoteca en garantía de una “pluralidad de obligaciones en parte presentes, en parte futuras”; y
- (III) Hipoteca en garantía de una “pluralidad de obligaciones que sin perder su individualidad la suma de toda ellas exceda de la respectiva cobertura hipotecaria, no sabiéndose por anticipado cuales son las obligaciones que van a quedar garantizadas en su fase de ejecución y cuales no”.

El precepto objeto de análisis únicamente admite esos tres supuestos y, así, las RRDGRN núm. 7822/2012 de 10 de mayo [RJ 2012/7861] y núm. 7880/2012 de 16 de mayo [RJ 2012/7867] denegaron la inscripción de hipotecas solidarias, cuya constitución se pretendía al amparo del art. 153 *bis* LH.

Ello en línea con la consideración de este precepto como una «señaladísima excepción» a la doctrina de la DGRN que, por virtud del aforismo latino *exceptio est strictissimae interpretationis*, deja su aplicación restringida a los estrictos términos del 153 *bis* LH.

Sobre esa vigencia de la doctrina de la DGRN, dice ésta en sus resoluciones núm. 15318/2012 de 29 de noviembre [RJ 2013/708] y núm. 3253/2013 de 2 de marzo [RJ 2013/2912]:

Frente a esta regulación y doctrina, que sigue plenamente vigente como reconoce el preámbulo de la Ley 41/2007, el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria consagra una señaladísima excepción en beneficio de acreedores cualificados y sometidos a una rígida disciplina bien por el carácter regulado del mercado en el que operan bien por formar parte de la administración pública.

Asimismo, las RRDGRN núm. 1292/2013, de 2 de enero de 2013 [RJ 2013\1578] y núm. 1294/2013, de 3 de enero de 2013 [RJ 2013\1797] reiteran la idea del art. 153 *bis* LH como una «señaladísima excepción» y, tras exponer el rechazo inicial a las hipotecas flotantes, señalan que la Ley 41/2007 “vino a introducir en nuestro Derecho el reconocimiento normativo de las hipotecas flotantes”. Si bien, eso sí, “la admisión de tales hipotecas se restringe exclusivamente a dos tipos de acreedores”. De esta manera,

en ambas se denegó la inscripción de una hipoteca flotante a favor de una sociedad cooperativa.

Aun así, en el caso de hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones la doctrina vigente es la enunciada en la RDGRN de 26 de septiembre de 2006. Por tanto, la DGRN<sup>43</sup> ha venido admitiendo su constitución, aun fuera del art. 153 *bis* LH, siempre y cuando:

- (I) las obligaciones tengan “conexión causal entre sí o relación de dependencia recíproca, de unas respecto de otras”;
- (II) “las distintas obligaciones estén determinadas en sus aspectos definidores”;
- (III) “la hipoteca constituida quede enlazada con esas distintas obligaciones, de suerte que aquélla quede debidamente supeditada a éstas en su nacimiento, vigencia y exigibilidad”; y
- (IV) se establezca separadamente “la cantidad que respecto de cada obligación cubrirá la garantía”, en el caso en que las obligaciones garantizadas no estén sometidas al mismo régimen jurídico y tengan distinto título para conseguir su efectividad hipotecaria.

#### **4. ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 153 BIS LH:**

En este apartado se va a analizar la hipoteca regulada en el art. 153 *bis* LH, que dispone:

También podrá constituirse hipoteca de máximo:

a) a favor de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, en garantía de una o diversas obligaciones, de cualquier clase, presentes y/o futuras, sin necesidad de pacto novatorio de las mismas,

b) a favor de las administraciones públicas titulares de créditos tributarios o de la Seguridad Social, sin necesidad de pacto novatorio de los mismos.

Será suficiente que se especifiquen en la escritura de constitución de la hipoteca y se hagan constar en la inscripción de la misma: su denominación y, si fuera preciso, la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas; la cantidad máxima de que responde la finca; el plazo de duración de la hipoteca, y la forma de cálculo del saldo final líquido garantizado.

Podrá pactarse en el título que la cantidad exigible en caso de ejecución sea la resultante de la liquidación efectuada por la entidad financiera acreedora en la forma convenida por las partes en la escritura.

---

<sup>43</sup> RRDGRN de 17 y 18 de marzo y de 24 y 25 de abril de 2008 [RJ 2008/1309, RJ 2008/809, RJ 2008\2114 y RJ 2008\2115, respectivamente] y las citadas RRDGRN de 2 y 3 de enero de 2013.

Al vencimiento pactado por los otorgantes, o al de cualquiera de sus prórrogas, la acción hipotecaria podrá ser ejercitada de conformidad con lo previsto en los artículos 129 y 153 de esta Ley y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

De la lectura del precepto transcrito se desprende que:

- (I) La hipoteca flotante es aquella que se constituye “en garantía de una o diversas obligaciones, de cualquier clase, presentes y/o futuras, sin necesidad de pacto novatorio de las mismas”;
- (II) Como elementos subjetivos, se limita la figura del acreedor a determinadas entidades financieras y a las entidades públicas;
- (III) Como elementos objetivos, será preciso determinar: a) “su denominación y, si fuera preciso, la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas”; b) la responsabilidad hipotecaria máxima; c) “el plazo de duración de la hipoteca”; y d) “la forma de cálculo del saldo final líquido garantizado”.

Según lo expuesto, para su correcto análisis se tratarán -de forma separada y en el orden que sigue- los elementos subjetivos, los elementos objetivos y los elementos formales.

#### **4.1. Elementos subjetivos:**

Como elementos subjetivos, o partes, estarán el deudor, el hipotecante -o el deudor hipotecante- y el acreedor hipotecario. Sobre los dos primeros no hay ninguna particularidad con respecto al resto de hipotecas. No sucede lo mismo con la figura del acreedor, que está limitada a una serie de sujetos por el control de carácter administrativo a que están sujetos. Estos sujetos son:

- Las entidades financieras del art. 2 LMH<sup>44</sup>, que son: a) “los bancos y, cuando así lo permitan sus respectivos estatutos, las entidades oficiales de crédito”; b) “las cajas de ahorro y la Confederación Española de Cajas de Ahorros”; c) “las cooperativas de crédito”; y d) “los establecimientos financieros de crédito”;
- Las Administraciones Públicas;
- La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), por expresa disposición del art. 36.4.i) de la Ley 9/2012, de 14 de

---

<sup>44</sup> Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (BOE 15 de abril de 1981).

noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito (BOE 15 de noviembre de 2012)<sup>45</sup>; y

- Las sociedades de garantía recíproca, *ex art.* 10.3 Ley 1/1994, de 11 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de las Sociedades de Garantía Recíproca<sup>46</sup> (BOE 12 de marzo de 1994) (en adelante, “Ley 1/1994”).

En lo que respecta a las entidades financieras, baste con anotar que las hipotecas constituidas a su favor se denominan hipotecas flotantes bancarias y son las que responden en puridad al concepto de hipoteca flotante que regula el art. 153 *bis* LH.

En cuanto a las Administraciones Públicas, sólo podrán constituir estas hipotecas en garantía de créditos tributarios o de la Seguridad Social<sup>47</sup>.

Por la dicción literal de los apartados a) y b) del precepto objeto de análisis, podría entenderse que, a favor de las Administraciones Públicas, sólo pueden constituirse hipotecas de máximo sin necesidad de pacto novatorio. Mientras que la posibilidad de constituir hipotecas “en garantía de una o diversas obligaciones, de cualquier clase, presentes y/o futuras, sin necesidad de pacto novatorio de las mismas”, queda restringida a las entidades financieras.

Sin embargo, siguiendo a CARRASCO PERERA y CORDERO LOBATO (Tratado de los Derechos de Garantía, Tomo I: Garantías personales e Hipoteca. Segunda edición, 2008, pág. 889), una interpretación conjunta de los dos párrafos del art. 153 *bis* LH, y considerando el segundo aplicable a la totalidad del primero, lleva a distinta solución. En concreto, a que haya de considerarse que las hipotecas previstas a favor de las entidades financieras también pueden constituirse a favor de las Administraciones Públicas en garantía, eso sí, de créditos tributarios o de la Seguridad Social.

Finalmente, sobre la posibilidad de constituir este tipo de hipotecas a favor de otras entidades, la postura de la DGRN es clara<sup>48</sup>. Se prohíbe expresamente tal posibilidad y

---

<sup>45</sup> Disposición añadida por el Real Decreto-ley 6/2013, de 22 de marzo, de protección a los titulares de determinados productos de ahorro e inversión y otras medidas de carácter financiero (BOE 23 de marzo de 2013).

<sup>46</sup> Tras la reforma operada por el art. 5 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (BOE 28 de abril de 2015).

<sup>47</sup> Si se diese el supuesto, también habría que atender a las leyes reguladoras de la materia en cuestión, como la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE 18 de diciembre de 2003).

<sup>48</sup> Véase RRDGRN núm. 11711/2012, de 28 de junio [RJ 2012/8829], núm. 12348/2012, de 18 de julio [RJ 2012/10092], núm. 12445/2012, de 27 de julio [RJ 2012/10377], núm. 10040/2012, de 20 de junio [RJ 2012\10067] y núm. 12443/2012, de 26 de julio [RJ 2012\10375].

únicamente se admite la constitución de hipoteca flotante en favor de los acreedores señalados anteriormente.

#### **4.2. Elementos objetivos:**

El necesario respeto a los principios hipotecarios y los peculiares rasgos de la hipoteca flotante imponen la determinación en su constitución de una serie de aspectos que, siguiendo a AZOFRA VEGAS, podemos denotar como elementos objetivos.

Esos elementos son: el plazo de duración de la hipoteca, la responsabilidad máxima hipotecaria, la identificación de las obligaciones garantizadas y la forma de cálculo del saldo final líquido garantizado.

Además de esas menciones específicas que, como norma especial, requiere el art. 153 *bis* LH, también son de obligada inscripción, en lo que no resulte incompatible, las menciones generales de toda inscripción hipotecaria.

##### **4.2.1. Duración de la hipoteca:**

La regla general es que, por virtud del principio de accesoriedad, la duración de la hipoteca viene determinada por la de la obligación garantizada. Frente a ello, en la hipoteca flotante cada obligación garantizada puede tener un plazo distinto, que incluso puede ser desconocido en el momento de la constitución.

La indeterminación en la duración de la hipoteca resulta inadmisibles<sup>49</sup> y, en tanto que en la hipoteca flotante la duración no viene determinada por las obligaciones garantizadas, el art. 153 *bis* LH establece como elemento esencial, estructural o de constitución<sup>50</sup> de esta hipoteca su propio plazo de duración. Así, al inscribir una hipoteca al amparo del art. 153 *bis* LH, con independencia del número, clase o naturaleza de las obligaciones garantizadas, será preciso determinar un plazo de duración de la propia hipoteca.

Plazo de duración que no se refiere a las obligaciones, sino que se configura como un plazo de caducidad de la hipoteca flotante. Y, como tal, en palabras de la RDGRN núm. 5304/2016, de 13 de abril [RJ 2016/3958]:

---

<sup>49</sup> Ello para evitar una “amortización «perpetua» del bien hipotecado en favor del acreedor hipotecario” (AZOFRA VEGAS, *Hipotecas Flotantes*, 2008, pág. 1208).

<sup>50</sup> RDGRN núm. 9437/2016, de 22 de septiembre [RJ 2016/5258].

[Ú]nicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real de hipoteca una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria.

Dicho esto, como señala la RDGRN núm. 9437/2016, de 22 de septiembre [RJ 2016/5258], no se establece ningún límite a la determinación de este plazo<sup>51</sup>. Por tanto, este no tendrá por qué coincidir con el de ninguna de las obligaciones garantizadas y podrá ser igual, inferior o superior.

Este plazo de duración podrá modificarse durante la vida de la hipoteca. Ahora bien, la DGRN, en su resolución de 13 de abril de 2016, exige el consentimiento de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad, so pena de perderse el rango de la hipoteca.

La razón es que tal modificación tiene trascendencia y afecta a los derechos de tales titulares. Ello, por suponer una alteración “de la estructura del derecho real de hipoteca que permitiría el ejercicio de la acción de ejecución hipotecaria respecto de vencimientos que antes podrían no estar garantizados” (RDGRN de 13 de abril de 2016).

Aun así, como es señalado en la propia resolución, esta situación únicamente tendría lugar en dos casos: (i) “cuando inscrita la hipoteca flotante y existiendo cargas o derechos reales intermedios se pretendiera ampliar el plazo de duración de la hipoteca”; y (ii) “cuando estando pendiente de despacho varios asientos de presentación afectantes a la misma finca, se rectifica o modifica el plazo que consta en la escritura de constitución”.

Por ello, podemos seguir a AZOFRA VEGAS (Hipotecas Flotantes, 2008, pág. 1209), que diferencia según el plazo se alargue o se acorte. En el primer caso, la extensión del plazo requeriría el necesario consentimiento de acreedor, deudor y titulares posteriores (cfr. art. 4 Ley 2/1994). Frente a ello, un acortamiento del plazo a todos beneficia, por lo que ha de considerarse que el acreedor está facultado para ello sin precisar consentimiento alguno.

#### **4.2.2. Identificación de las obligaciones garantizadas:**

En virtud del art. 153 *bis* LH, podrán constituirse estas hipotecas “en garantía de una o diversas obligaciones, de cualquier clase, presentes y/o futuras, sin necesidad de pacto

---

<sup>51</sup> Nótese que la falta de un plazo máximo legal podría llevar a la inscripción de una duración excesiva, de 100 años por poner un ejemplo. Sin embargo, de pactarse una duración en fraude de ley el registrador ha de denegar su inscripción (*vid* RGRN núm. 11457/2014, de 9 octubre [RJ 2014\5535]).

novatorio de las mismas”. La identificación vendrá a través de “su denominación y, si fuera preciso, la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas”.

Ello nos lleva a diferenciar tres aspectos en estas hipotecas. El primero será la pluralidad de obligaciones, donde es preciso tratar la conexión causal y la indiferenciabilidad. El segundo aspecto versará sobre las obligaciones presentes o futuras, lo que lleva a estudiar su determinación. Finalmente, también será preciso referirse a la falta de necesidad de pacto novatorio.

#### **a) Pluralidad de obligaciones: conexión causal e indiferenciabilidad**

Podrá constituirse esta hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones. Ahora bien, es preciso preguntarnos si esas varias obligaciones han de tener una única causa o se admite que cada obligación garantizada responda a una causa diferente.

La DGRN no se ha pronunciado expresamente sobre esta necesidad, o no, de nexo causal. Podría entenderse que, por la vigencia de la doctrina anterior a la Ley 41/2007, ese nexo causal es exigible. No obstante, frente a este argumento puede señalarse que esa doctrina no admitía la hipoteca flotante, existiese nexo causal o no.

Como caso concreto, la RDGRN de 8 de junio de 2011 hace varias referencias a la causa única o común del acuerdo de refinanciación garantizado. Aun así, en ningún momento señala expresamente que tal causa común fuese necesaria, únicamente señala que existe.

En contra, podría citarse la Instrucción de la DGRN de 12 de mayo de 2012 [JUR 2012/210678], que *obiter dicta* se pronuncia en contra de la exigencia de nexo causal. En concreto, afirma que, *ex art. 153 bis LH*, puede constituirse hipoteca flotante “con el fin de asegurar todo tipo de deudas y saldos deudores que resulten de las relaciones jurídicas, cualquiera que sea la causa”.

Por parte de la doctrina, atendiendo a la mención “de cualquier clase” que incluye el precepto analizado, algunos han considerado que no se requiere un mismo nexo causal (AZOFRA VEGAS<sup>52</sup>), mientras que otros han interpretado lo contrario (MARTÍNEZ-GIL VICH<sup>53</sup>).

---

<sup>52</sup> Tesis Doctoral: La hipoteca flotante, 2014, pág. 227.

<sup>53</sup> Privilegio exorbitante, 2008.

En cualquier caso, un tercer sector doctrinal mayoritario (entre otros, VALERO FERNÁNDEZ-REYES<sup>54</sup> y CARRASCO PERERA y CORDERO LOBATO<sup>55</sup>) admite sin discusión que las obligaciones garantizadas respondan a distintas causas.

El otro carácter de la hipoteca flotante en garantía de una pluralidad de obligaciones es la indeferenciabilidad. Esto es, como ya se ha señalado, la responsabilidad máxima hipotecaria no debe fragmentarse entre las distintas obligaciones objeto de cobertura.

#### **b) Obligaciones presentes y futuras: Determinación.**

Las obligaciones garantizadas pueden ser presentes o futuras y, en función de ello, su determinación se hará de distinta manera.

Si se trata de obligaciones presentes será de aplicación el art. 12 LH, que exige la identificación<sup>56</sup> de la naturaleza de la obligación, el importe del principal e intereses, su plazo y, en su caso, sus condiciones financieras y las cláusulas de vencimiento anticipado.

Por el contrario, la determinación de las obligaciones futuras se hará a través de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro tales obligaciones. En concreto, será preciso indicar su denominación y, si fuera preciso, su descripción general, indicación que la doctrina<sup>57</sup> ha denominado «cláusula de globalización». Sobre ella, es preciso detenerse en qué ha de entenderse por actos jurídicos básicos, denominación y descripción general.

En primer lugar, el acto jurídico básico será la fuente de la que nazcan las obligaciones a garantizar. VALERO FERNÁNDEZ-REYES los denomina «actos jurídicos básicos de derivación», pues de ellos han de surgir las obligaciones que se garantizan. Pueden ser cualesquiera actos que tengan efectos jurídicos, si bien, normalmente serán contratos.

Dicho esto, señala SÁENZ DE JUBERA HIGUERO<sup>58</sup> que el uso “de la expresión «actos jurídicos básicos» en lugar de «relación jurídica básica», como hasta ahora venía haciendo

---

<sup>54</sup> La hipoteca del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, denominada flotante o global, 2011.

<sup>55</sup> Tratado de los Derechos de Garantía, Tomo I: Garantías personales e Hipoteca. Segunda edición, 2008, pág. 883.

<sup>56</sup> V. Modelos VII y VIII RH.

<sup>57</sup> V. PARRA LUCÁN (Los principios generales de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de modificación de la Ley del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario, 2009, pág. 276).

<sup>58</sup> Hipoteca de máximo e hipoteca flotante: su regulación en la Ley 41/2007, de reforma del mercado hipotecario, 2008, pág. 1272.

la DGRN (...) puede interpretarse como cierta inclinación a admitir la falta de necesidad de que esos actos jurídicos sean ya existentes”.

En segundo lugar, por denominación ha de entenderse su denominación técnica (v. VALERO FERNÁNDEZ-REYES, La hipoteca del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, denominada flotante o global, 2011) o *nomen iuris* (v. CARRASCO PERERA y CORDERO LOBATO, Tratado de los Derechos de Garantía, Tomo I: Garantías personales e Hipoteca. Segunda edición, 2008, pág. 883).

En tercer lugar, sobre la descripción general de los actos jurídicos, la DGRN, en su Instrucción de 12 mayo de 2012 [JUR 2012\210678], consideró *obiter dicta* que ha de ser lo suficiente precisa como para que las obligaciones garantizadas sean previsibles o determinables en el momento de la inscripción<sup>59</sup> (la negrita es propia):

En cuanto a la descripción de los créditos empeñados [...] no debe llevarse el «principio de especialidad» o de «determinación hipotecaria/registrar» al extremo de exigir un mayor grado de determinabilidad en relación con los créditos futuros contemplados que la que se precisa para la determinación de las obligaciones garantizadas con hipoteca de máximo. **O sea: que bastará una descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivarse en el futuro los créditos empeñados** (cfr. art. 153 bis LHMyPSD por analogía). **O, como dice la jurisprudencia del TS en materia de fianza de obligaciones futuras: que las obligaciones no nacidas en el momento de constituir el contrato sean «previsibles» o «determinables» en ese momento, haciendo innecesario un nuevo contrato** (cfr. SSTS 23 febrero 2000, 18 marzo 2002, 13 octubre 2005, 30 octubre 2006, 22 febrero 2008, 26 de junio 2009).

En la misma línea, considera VALERO FERNÁNDEZ-REYES que, pese a ser innecesaria “la constatación circunstanciada de sus elementos identificadores”, sí que se exige que “queden perfiladas en sus líneas generales -actos jurídicos básicos de derivación-” con el objetivo de “que los terceros puedan hacerse cargo de la posible existencia de responsabilidades y para que los tribunales puedan, en su día, determinar qué obligaciones realmente se hallan cubiertas por la garantía”.

---

<sup>59</sup> Ello lo hace equiparando la determinación que exige el art. 153 bis LH a la doctrina del Tribunal Supremo en materia de fianzas, que concreta esa determinación de las obligaciones futuras en la de “las partes cuyas relaciones jurídicas hagan nacer las obligaciones que se garantizan y el importe máximo de las mismas” y de aquellos extremos por los que “la obligación futura «quede determinada en este acto o sea susceptible de serlo en el futuro sin necesidad de un nuevo consentimiento entre fiador y quien con él hubiere contratado»” (RRDGRN núm. 12348/2012, de 18 julio [RJ 2012\10092] y núm. 11711/2012, de 28 junio [RJ 2012\8829]).

No obstante, esa exigencia no parece suficiente en sede registral, donde parece necesario una mayor descripción de las obligaciones garantizadas (v. sentencia de la Sección 1ª de la AP de Pontevedra, núm. 307/2015, de 18 septiembre [AC 2015\1497]).

La jurisprudencia no se ha pronunciado sobre las exigencias concretas de esa descripción general, pero sí ha señalado que, frente a la hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones, donde “el contrato básico que constituye la fuente de las obligaciones es único y perfectamente determinado”, el art. 153 *bis* LH se refiere a “distintos actos o contratos básicos y con una indeterminación mucho mayor” (RDGRN núm. 10040/2012, de 20 junio [RJ 2012\10067])<sup>60</sup>.

En definitiva, queda por definir el alcance de esa descripción general de los actos jurídicos básicos derivativos de las obligaciones garantizadas, pero sí puede apuntarse que, sin exigirse una determinación exhaustiva y perfecta, ésta habrá de ser lo suficientemente extensa como para que las obligaciones garantizadas sean previsibles o determinables en el momento de la inscripción. Conforme a lo expuesto, a mi juicio puede entenderse que esas líneas fundamentales pasan por determinar su denominación jurídica, las partes, el objeto de esos actos y aquellos extremos que en cada caso resulten necesarios para la posterior inclusión de las obligaciones que nazcan en la cláusula de globalización.

En esa línea, ha sido objeto de discusión por la doctrina la mayor, o menor, amplitud en la definición de esos actos jurídicos básicos que puede admitirse. Así, bajo la postura defendida por cierto sector doctrinal (por todos, CARRASCO PERERA y CORDERO LOBATO<sup>61</sup>) se admitiría la cobertura de todas las obligaciones surgidas, entre acreedor y deudor, en el seno de unas relaciones definidas genéricamente (a modo de ejemplo, la doctrina habla de “relaciones bancarias”, “operaciones regulares del negocio bancario” o, incluso, simplemente “todas las que surjan entre acreedor y deudor”).

En contra, se han posicionado autores como AZOFRA VEGAS o CANLE FERNÁNDEZ, que mantienen que la aplicación del principio de accesoriedad -que, aunque matizado, sigue existiendo- hace imposible tal indeterminación de las obligaciones. De igual manera, señala VALERO FERNÁNDEZ-REYES que el art. 153 *bis* LH exige una “descripción o especificación de los actos jurídicos básicos” y “en estas fórmulas genéricas lo que se viene a hacer es una mera referencia a una determinada relación jurídica más o menos precisada en el mercado”, sin cumplir así la exigencia legal.

---

<sup>60</sup> En la misma línea, RRDGRN núm. 12445/2012, de 27 de julio [RJ 2012\10377] y núm. 1292/2013, de 2 de enero [RJ 2013\1578] y sentencia de la Sección 5ª de la AP de Islas Baleares núm. 468/2013, de 16 diciembre [AC 2014\112].

<sup>61</sup> Tratado de los Derechos de Garantía, Tomo I: Garantías personales e Hipoteca. Segunda edición, 2008, pág. 886.

En apoyo de esta segunda postura puede citarse la RDGRN de 11 de enero de 2011 [RJ 2011\269]:

[A]unque el nuevo artículo 153 de la Ley Hipotecaria exija "la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas", el artículo 12 de la misma Ley requiere que "se identifiquen las obligaciones garantizadas". No puede estimarse que las obligaciones garantizadas queden identificadas con la genérica remisión a "cualquier incumplimiento de la escritura".

**c) Falta de necesidad de pacto novatorio:**

No será necesaria la novación ni refundición de las obligaciones garantizadas. De esta forma, las obligaciones garantizadas no perderán su identidad, a diferencia de lo que sucede en las hipotecas constituidas al amparo del art. 153 LH.

**4.2.3. Responsabilidad máxima hipotecaria:**

La determinación de la cuantía máxima por la que va a responder la finca hipotecada es un elemento común a las hipotecas de máximo -v. apartado 2.3-. Su existencia radica en la protección de los acreedores hipotecarios posteriores a través de esta singular aplicación del principio de especialidad.

**4.2.4. Cálculo del saldo final líquido garantizado:**

La forma de cálculo del saldo final líquido garantizado se configura como un elemento constitutivo de la hipoteca flotante. Además, conforme al art. 153 *bis* p.3 LH<sup>62</sup> podrá pactarse en el título que esa forma de cálculo se realice mediante "liquidación efectuada por la entidad financiera acreedora en la forma convenida por las partes en la escritura".

Así, como distingue GARCÍA GARCÍA<sup>63</sup>, por un lado, será obligatorio pactar en la escritura la forma de cálculo referida y, por otro, será potestativo pactar que tal cálculo lo realizará la entidad financiera según la forma pactada.

En cualquier caso, *ex art. 153 bis in fine* LH, la fijación de ese cálculo deberá realizarse a través de una cuenta de crédito o Cuenta General<sup>64</sup>, que deberá identificarse,

---

<sup>62</sup> Vid RDGRN núm. 9152/2016, de 14 septiembre [RJ 2016\4645].

<sup>63</sup> Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil, Tomo I, Sexta Edición, 2009, pág. 297.

<sup>64</sup> V. RDGRN núm. 10040/2012, de 20 junio [RJ 2012\10067] y VALERO FERNÁNDEZ-REYES (Estudios sobre la hipoteca de máximo del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria y su modalidad de hipoteca flotante, 2011, pág. 73).

determinando las concretas partidas del debe y del haber, conforme a lo dispuesto en los arts. 153 LH y 572 y 573 LEC.

#### **4.3. Elementos formales:**

La hipoteca flotante no presenta ninguna especialidad desde el punto de vista formal. Por tanto, como señala CANLE FERNÁNDEZ<sup>65</sup>, dos serán los requisitos *ad solemnitatem* para su válida constitución: (i) la constancia en escritura pública (art. 145 LH) con las menciones del 153 *bis*; y (ii) su posterior inscripción, con carácter constitutivo, en el Registro de la Propiedad donde se encuentre inmatriculada la finca (arts. 1875 CC y 130 y 145 LH).

#### **5. EL ART. 153 LH FRENTE A OTRAS FIGURAS:**

Es necesario distinguir la hipoteca aquí tratada de la hipoteca en garantía de cuentas corrientes o de crédito, de la hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones y de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras.

En primer lugar, la distinción con la hipoteca en garantía de cuentas corrientes o de crédito (arts. 153 LH y 245 y 246 RH) tiene especial relevancia en tanto que, como ya se ha tratado, a través de esta figura se intentaban constituir las hipotecas flotantes con anterioridad a la promulgación de la Ley 41/2007.

La diferencia fundamental estriba en que el art. 153 LH únicamente permite la cobertura de una obligación: una cuenta corriente o de crédito. Cuestión distinta es la posibilidad de, mediante un pacto novatorio, refundir varias obligaciones en una sola. Esta nueva obligación, siempre y cuando sea una cuenta corriente o de crédito, podrá ser garantizada bajo el art. 153 LH.

Ahora bien, tal operativa conlleva, necesariamente, la desaparición de las obligaciones novadas que, por tanto, perderán su individualidad y su posibilidad de ejecución aislada (*vid* RRDGRN núm. 9236/2014, de 23 julio [JUR 2014\224769] y núm. 3253/2013, de 2 marzo [RJ 2013\2912]).

---

<sup>65</sup> Consideraciones sobre la hipoteca flotante: el nuevo artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, 2011, pág. 320.

Frente a ello, el art. 153 *bis* LH sí contempla la cobertura de una pluralidad de obligaciones. Al no ser refundidas en una nueva estas obligaciones no desaparecerán y, por tanto, no perderán su individualidad ni su posibilidad de ejecución aislada.

En segundo lugar, conforme a la DGRN de 26 de septiembre de 2006, se puede constituir una hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones, pero exigiéndose: (i) conexión causal; (ii) determinación de las obligaciones; (iii) que la hipoteca quede enlazada con las obligaciones garantizadas y supeditada a éstas en su nacimiento, vigencia y exigibilidad; y (iv) que se establezca la cantidad garantizada que corresponde a cada obligación.

Frente a ello, bajo el art. 153 *bis* LH, puede constituirse cobertura hipotecaria única de una pluralidad de obligaciones y (i) no parece exigirse conexión causal; (ii) el principio de especialidad se exige con menos rigor; (iii) la hipoteca tiene una vida prácticamente independiente a las obligaciones que garantiza, con su propio plazo de caducidad; y (iv) se permite la indiferenciabilidad de las obligaciones garantizadas.

Finalmente, en la constitución de hipoteca en garantía de obligaciones futuras, *ex arts.* 142 y 143 LH y según la citada RDGRN de 17 de enero de 1994, se exige que, en el momento de la constitución, exista una relación jurídica básica, que jurídicamente vincule al deudor, y de la que nazcan -o puedan nacer- las obligaciones garantizadas. Asimismo, queda expresamente proscrita la hipoteca en garantía de «obligaciones totalmente futuras».

Frente a ello, al amparo del art. 153 *bis* LH, se podrá constituir hipoteca en garantía de «obligaciones totalmente futuras», identificando su *nomen iuris* o, a falta de este, los actos jurídicos básicos de los que pueda surgir.

## **6. PROBLEMAS:**

La escasa regulación de esta hipoteca plantea problemas en ámbitos específicos de su aplicación práctica. Así sucede en materia de pluralidad de acreedores, de ejecución, de ejecución parcial, de cesión, subrogación y modificación de los créditos garantizados, de consumidores y usuarios o concursal<sup>66</sup>.

En la mayoría de los casos la DGRN no se ha pronunciado al respecto, por lo que, a falta de ese criterio a seguir, la doctrina ofrece diferentes soluciones, agudizando el debate. En

---

<sup>66</sup> Véase RDGRN núm. 1544/2014, de 20 enero [RJ 2014\1545].

cualquier caso, bajo este apartado se expondrán someramente los problemas y posturas doctrinales considerados más importantes.

### **6.1. Pluralidad de acreedores:**

Por su carácter accesorio, la titularidad de la hipoteca será la misma que la del crédito garantizado. Así, podrá haber una pluralidad de acreedores organizados de forma solidaria, mancomunada indivisible (o en mano común, colectiva, unitaria o de destino) o mancomunada simple (o parciariedad)<sup>67</sup>.

En el caso de la hipoteca flotante, por el carácter “plural” y “futuro” de las obligaciones garantizadas, se ha debatido sobre esa pluralidad activa y, especialmente, sobre la hipoteca en mano común<sup>68</sup>.

La DGRN<sup>69</sup> ha admitido la organización de los acreedores en cualquiera de las tres formas citadas, así como de aquellas que surjan de la libertad de pactos y que sean admisibles en nuestro ordenamiento -como es el caso del crédito sindicado-. Será preciso, eso sí, la determinación de la organización por la que se opte, con indicación, en su caso, de las cuotas.

### **6.2. Ejecución:**

Los cauces procesales para la ejecución hipotecaria son el juicio ordinario (arts. 399 y ss. de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE 8 de enero de 2000) (en adelante, “LEC”)), el juicio ejecutivo (arts. 517 y ss. LEC), el procedimiento ejecutivo directo o sumario sobre los bienes hipotecados (arts. 517 y ss. LEC, con las particularidades de los arts. 681 y ss. LEC; y arts. 130-135 LH) y el procedimiento extrajudicial notarial (arts. 129 LH y 234-236 RH).

La hipoteca objeto de análisis podrá ejecutarse por cualquiera de esas cuatro vías. Si bien, con particularidades en la ejecución extrajudicial y en procedimiento ejecutivo sumario.

---

<sup>67</sup> Vid CANLE FERNÁNDEZ (Consideraciones sobre la hipoteca flotante: el nuevo artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, 2011, págs. 323-323).

<sup>68</sup> Véase VALERO FERNÁNDEZ-REYES (Estudios sobre la hipoteca de máximo del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria y su modalidad de hipoteca flotante, 2011, págs. 52-60).

<sup>69</sup> Doctrina acuñada en la RDGRN de 8 de junio de 2011 [RJ 2012/3168] y mantenida por la DGRN (por todas, resoluciones núm. 11457/2014, de 9 octubre [RJ 2014\5535], núm. 134/2012 de 4 de diciembre [RJ 2013/1142], núm. 133/2012, de 4 de diciembre [RJ 2013\1141] y núm. 129/2012 de 1 diciembre [RJ 2013\1137]).

Vid ÁLVAREZ ÁLVAREZ (La titularidad de la hipoteca flotante, 2012).

En primer lugar, la ejecución extrajudicial está expresamente prevista por el art. 153 *bis* LH *in fine*. Ahora bien, siguiendo a CANLE FERNÁNDEZ<sup>70</sup> y a AZOFRA VEGAS<sup>71</sup>, será preciso que las obligaciones cuyo cumplimiento ejecutivo se pretenda estén determinadas *ab initio*.

En segundo lugar, el carácter registral del procedimiento sumario<sup>72</sup> hace preciso matizar la ejecución de la hipoteca flotante por esta vía.

Así, el art. 685.2º LEC exige la aportación del título de crédito apto para el despacho de la ejecución, para lo que se requiere que contenga la perfecta determinación de la obligación a garantizar.

Por tanto, este título, como regla general, será la escritura de la hipoteca inscrita o la certificación de dominio y cargas del registro. Sin embargo, en el caso de la flotante, la obligación no estará perfectamente determinada en tal título y, por ende, su aportación no será suficiente.

Como ya ha sido señalado -v. apartado 4.2.4- el art. 153 *bis in fine* LH, por remisión al art. 153 LH, contempla expresamente la liquidación efectuada por el acreedor e instrumentada a través de una cuenta corriente. De esta forma, se admite la ejecución por medio de la certificación del saldo por parte de la entidad de crédito<sup>73</sup> que regulan los arts. 153 LH y 572 y 573 LEC.

Conforme a tal regulación, lo que se exige es la aportación del certificado del saldo final líquido garantizado, además de la escritura de constitución y la certificación registral. Ahora bien, estos documentos acreditan el saldo y que ha sido calculado conforme a lo pactado, pero no acreditan el nacimiento, vencimiento y cuantía de las obligaciones garantizadas.

---

<sup>70</sup> Consideraciones sobre la hipoteca flotante: el nuevo artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, 2011, pág. 341.

<sup>71</sup> Tesis Doctoral: La hipoteca flotante, 2014, pág. 462 y ss.

<sup>72</sup> Según DÍAZ FRAILE, el procedimiento sumario “[s]e trata de un procedimiento de base registral, esto es, basado en la legitimación registral y en los pronunciamientos de los asientos del Registro de la Propiedad” (La ejecución hipotecaria y el mercado secundario, 2008, pág. 52).

<sup>73</sup> Pese a que la jurisprudencia (v. RDGRN núm. 10040/2012, de 20 junio [RJ 2012\10067]) y la doctrina mayoritaria (vid VALERO FERNÁNDEZ-REYES y PARRA LUCÁN, Los principios generales de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de modificación de la Ley del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario, 2009, pág. 280) consideran que únicamente puede seguirse esta vía, cierto sector doctrinal (por todos, CARRASCO PERERA y CORDERO LOBATO, v. Tratado de los Derechos de Garantía, Tomo I: Garantías personales e Hipoteca. Segunda edición, 2008, págs. 1090-1093 y 1097) considera que la determinación también se podrá lograr a través de la extensión de nota marginal prevista para las obligaciones futuras de los arts. 142 y 143 LH.

Por consiguiente, se plantea si será suficiente con tales documentos, o si también será preciso aportar el título concreto de cada obligación cuya ejecución se pretende. Siguiendo a VALERO FERNÁNDEZ-REYES (Estudios sobre la hipoteca de máximo del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria y su modalidad de hipoteca flotante, 2011, pág. 274)<sup>74</sup>, la respuesta depende de si el saldo final bancario tiene virtualidad novatoria o no.

En caso afirmativo, se constituye como una obligación nueva con eficacia ejecutoria (arts. 695.2º LEC y 153 LH). Por tanto, con ese certificado del saldo final líquido garantizado será suficiente.

En caso contrario, deben acompañarse los títulos ejecutivos concretos de cada una de las obligaciones garantizadas. Esos títulos ejecutivos concretos serán los “documentos complementarios” a que se refieren los arts. 572 y 573 LEC.

### **6.3. Ejecución parcial**

La regla general de la extinción de la hipoteca tras su ejecución tiene como excepción la ejecución parcial. En determinados casos (arts. 693.1º LEC o 155 LH) se admite la ejecución de la hipoteca por una parte del crédito garantizado, subsistiendo la hipoteca en garantía de la parte restante del crédito.

La DGRN y la jurisprudencia han admitido, con carácter general, la ejecución parcial de hipotecas en garantía de una pluralidad de obligaciones<sup>75</sup>. Ahora bien, en el caso de la flotante, su indeterminación e indiferenciabilidad llevan a algunos autores<sup>76</sup> a considerarla incompatible con la ejecución parcial. En contra, VALERO FERNÁNDEZ-REYES (Estudios sobre la hipoteca de máximo del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria y su modalidad de hipoteca flotante, 2011, págs. 109-123).

---

<sup>74</sup>En la misma línea, PAZ-ARES (Estudios sobre la hipoteca de máximo del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria y su modalidad de hipoteca flotante, 2011, págs. 280-282) y ÁLVAREZ ÁLVAREZ (La titularidad de la hipoteca flotante, 2012). En contra, CARRASCO PERERA y CORDERO LOBATO.

<sup>75</sup>RRDGRN de 20 julio 1999 [RJ 1999\4762] y de 18 diciembre 1996 [RJ 1996\9384]). En la misma línea, SAP de Madrid (Sección 12), núm. 837/2009, de 17 de diciembre [AC 2010\757] y Auto AP Asturias (Sección 7), núm. 96/2000, de 26 de diciembre [AC 2001\1149].

<sup>76</sup>Por todos, AZOFRA VEGAS (Tesis Doctoral: La hipoteca flotante, 2014, pág. 428) y CARRASCO PERERA y CORDERO LOBATO (Tratado de los Derechos de Garantía, Tomo I: Garantías personales e Hipoteca. Segunda edición, 2008, pág. 1147).

Por la indiferenciabilidad no se discute que, *a priori*, no sería posible la ejecución parcial, pues no se sabría qué cantidad de la responsabilidad máxima hipotecaria corresponde a la obligación que quiera ejecutarse.

Ahora bien, tal obstáculo puede salvarse renunciando a la indiferenciabilidad o pactando la cantidad a sustraer de la responsabilidad máxima hipotecaria. Este último caso ha sido expresamente admitido por la DGRN en su resolución<sup>77</sup> de 8 de junio de 2011:

[L]o importante es que quede claramente determinada la cuantía por la que queda vigente la hipoteca en relación con el resto de obligaciones, con arreglo a la regla general en materia de pluralidad de créditos garantizados (regla deducida de las normas establecidas en los artículos 154, 155 y 157 de la Ley Hipotecaria), que no es otra que la de la subsistencia de la hipoteca en relación con las obligaciones que no han ido a la ejecución, subsistencia que se extiende al mantenimiento del rango que le correspondía antes de la ejecución parcial de la misma (cfr. artículo 227 del Reglamento Hipotecario). Y si bien es cierto que tales ejecuciones parciales pueden resultar problemáticas, desde el punto de vista del principio de determinación y sus exigencias de certeza en el tráfico jurídico (empezando por la necesidad de conocer cuál es la responsabilidad hipotecaria en que se subroga el rematante), en los casos en que la suma de las obligaciones garantizadas excede de la total responsabilidad hipotecaria de las fincas gravadas –como el que es objeto de este recurso–, no es menos cierto que en este caso tal dificultad aparece salvada por el pacto expreso según el cual se acuerda que la cantidad que habrá de sustraerse a la cifra de responsabilidad hipotecaria en caso de ejecución parcial es la cantidad de la deuda por la que se insta la ejecución.

En consecuencia, la hipoteca flotante puede ejecutarse parcialmente. Ahora bien, la DGRN sólo ha admitido casos en que las obligaciones garantizadas superaban la responsabilidad máxima hipotecaria y se pactaba que la cantidad a restar de la responsabilidad máxima hipotecaria fuese la cantidad reclamada.

Nada dice la DGRN sobre que los créditos cubiertos sean presentes o futuros. A juicio de VALERO FERNÁNDEZ-REYES, la hipoteca subsistente no podrá garantizar obligaciones futuras y la nueva responsabilidad máxima hipotecaria será para las obligaciones presentes, entre las que sigue habiendo indiferenciabilidad.

Sobre que la suma de los créditos garantizados sea superior o inferior a la responsabilidad máxima hipotecaria, la RDGRN dice “tales ejecuciones parciales pueden resultar problemáticas en los casos en que la suma de las obligaciones garantizadas excede de la total responsabilidad hipotecaria de las fincas gravadas”. Por tanto, entiendo que si son inferiores también puede ejecutarse parcialmente la hipoteca.

---

<sup>77</sup> En la misma línea, RRDGRN núm. 11186/2014, de 3 octubre [RJ 2014\5512], núm. 11188/2014, de 3 octubre [RJ 2014\5514], núm. 11457/2014, de 9 octubre [RJ 2014\5535], núm. 11521/2014, de 6 octubre [RJ 2014\6721] y núm. 12511/2014, de 24 octubre [RJ 2014\6409].

Finalmente, sobre el pacto de sustraer otra cifra, distinta a la cantidad reclamada, a la responsabilidad máxima hipotecaria. La DGRN no se ha pronunciado sobre tal cuestión por lo que podría parecer admisible. Ahora bien, siguiendo a VALERO FERNÁNDEZ-REYES, la cantidad reclamada es la cifra idónea para ello por (i) es lo que tendría que pagarse para la liberación de la finca; (ii) se conoce desde el principio, por lo que todos podrán conocer la responsabilidad máxima hipotecaria que resulte de la ejecución parcial; y (iii) en caso de pluralidad de acreedores, se evita trasladar a estos el riesgo de una mejor o peor realización del primer acreedor ejecutante.

En otro orden de cosas, de haber una pluralidad de acreedores para la ejecución parcial habrá que atender a lo que hayan pactado al respecto<sup>78</sup>.

Asimismo, si hay una pluralidad de fincas hipotecadas<sup>79</sup>, la finca sobre la que se ejerza el *ius distrahendi* dependerá de si ha habido una asignación específica de obligaciones a fincas. En caso afirmativo, el acreedor tendrá que ir contra una finca específica. En caso contrario, podrá ir contra todas o cualquiera de ellas, *ex arts.* 122, 123 y 127.5 LH.

#### **6.4. Cesión y subrogación:**

La cesión de la obligación garantizada comprende, por su carácter accesorio, la de la hipoteca, *ex art.* 1528 CC. Así, siguiendo a BLANCO PÉREZ-RUBIO<sup>80</sup>, por un lado, estará la cesión del crédito cuya normativa se contiene en los arts. 1526 y ss. CC; y, por otro, la cesión de la hipoteca que, *ex art.* 149 LH, “deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad”.

Sin embargo, el art. 1528 CC tiene carácter dispositivo y, por tanto, podrá cederse el crédito sin cederse la hipoteca. Ahora bien, esto conllevará la extinción del referido derecho real de garantía, pues no es admisible la subsistencia de esta última sin el crédito al que garantiza.

De la misma forma, la hipoteca no puede cederse por sí misma, tiene que seguir al crédito garantizado. De lo contrario estaríamos ante una hipoteca de propietario.

---

<sup>78</sup> Véase VALERO FERNÁNDEZ-REYES (Estudios sobre la hipoteca de máximo del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria y su modalidad de hipoteca flotante, 2011, págs. 123-131).

<sup>79</sup> Vid VALERO FERNÁNDEZ-REYES.

<sup>80</sup> La cesión de créditos garantizados con hipoteca, 2009, págs. 63-73.

En el caso de la hipoteca flotante, el art. 153 *bis* LH nada dice sobre la cesión de las obligaciones garantizadas. La DGRN únicamente se ha pronunciado, *obiter dicta*, admitiendo la posible existencia de esa cesión (RRDGRN núm. 12511/2014, de 24 octubre [RJ 2014\6409] y de 8 junio de 2011).

AZOFRA VEGAS (Tesis Doctoral: La hipoteca flotante, 2014, pág. 268 y ss.) y VALERO FERNÁNDEZ-REYES (Estudios sobre la hipoteca de máximo del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria y su modalidad de hipoteca flotante, 2011, págs. 72-82), diferencian dos supuestos en tal cesión.

En un primer supuesto, se cederían alguno o algunos de los créditos garantizados. Si esos créditos están determinados, su cesión conllevará, salvo pacto en contrario -que supondría la extinción parcial de la hipoteca-, la cesión de la hipoteca que los garantiza. En realidad, por la indiferenciabilidad propia de la hipoteca flotante, pasará a haber una pluralidad de acreedores en su titularidad y, por ende, será preciso inscribir su forma de organización, como ya se ha tratado.

Sin embargo, también podrían cederse créditos no determinados. En concreto, según VALERO FERNÁNDEZ-REYES serían las obligaciones «genéricamente garantizadas» o «totalmente futuras».

En este caso, discute la doctrina si, por no constar los créditos en el registro, su cesión no comporta la de la hipoteca. Ello por estar desligadas, hasta el momento de su ejecución, las obligaciones garantizadas de la hipoteca (VALERO FERNÁNDEZ-REYES). De la misma manera, esa cesión tampoco comportaría la extinción parcial de la hipoteca flotante.

En contra, considera AZOFRA VEGAS que, por el principio de accesoriedad, la cesión de alguno de esos créditos sí conllevará la cesión parcial de la hipoteca.

Un segundo supuesto pasaría por la cesión, total o parcial, de la “relación jurídica global”, o, en palabras de VALERO FERNÁNDEZ-REYES, la cesión de “la posibilidad de garantizar obligaciones “puramente futuras” encuadrables en la cláusula de globalización”. En tal caso, coinciden los dos autores en que se transfiere la posición jurídica del cedente -acreedor hipotecario-, requiriéndose el consentimiento del deudor.

Cuestión distinta es, en caso de subrogación o modificación de la obligación garantizada, la aplicación, o no, de la Ley 2/1994. En efecto, su aplicación queda restringida a los

préstamos hipotecarios (art. 1.2 Ley 2/1994) y a los créditos hipotecarios (RDGRN de 29 febrero 2008 [RJ 2008\8269]).

Ello lleva a parte de la doctrina (por todos, CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y LARRONDO LIZARRAGA<sup>81</sup>) a considerar que la naturaleza de la hipoteca aquí tratada hará inviable la aplicación del referido texto legal. Frente a ellos, defiende VALERO FERNÁNDEZ-REYES que si la obligación garantizada por la hipoteca flotante tiene la naturaleza de préstamo o crédito hipotecario sería de aplicación la Ley 2/1994.

## **7. CONCLUSIONES:**

El art. 153 *bis* LH permite constituir una hipoteca en garantía de (i) una o varias obligaciones, entre las que habrá indiferenciabilidad, esto es, la garantía no se troceará entre las obligaciones garantizadas; (ii) que podrán ser presentes o futuras, exigiéndose, en este último caso, que sean determinadas por su *nomen iuris* o por los actos jurídicos básicos de los que puedan surgir.

Asimismo, en virtud del principio de especialidad, se exige la determinación de: (i) el plazo de caducidad de la hipoteca; (ii) la responsabilidad máxima hipotecaria; (iii) las obligaciones garantizadas, en los términos expuestos; y (iv) la forma de cálculo del saldo final líquido garantizado.

Además, la figura del acreedor queda limitada a los bancos, las entidades oficiales de crédito, las cajas de ahorro, la Confederación Española de Cajas de Ahorros, las cooperativas de crédito, los establecimientos financieros de crédito, la SAREB, las sociedades de garantía recíproca y las Administraciones Públicas.

Conforme a lo expuesto, estas hipotecas son indistintas -término que erróneamente se ha equiparado a flotantes-, globales y de máximo. Son estos tres elementos los que caracterizan a esta figura que la doctrina y el legislador han bautizado como «hipoteca flotante».

Como novedad, por este precepto pueden garantizarse una pluralidad de obligaciones sin necesidad de pacto novatorio (frente al art. 153 LH), sin nexo causal ni fragmentación de

---

<sup>81</sup> Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, 2012, pág. 99.

la responsabilidad máxima hipotecaria entre ellas (frente a la doctrina sentada por la RDGRN de 26 de septiembre de 2006) y dando cobertura a obligaciones «totalmente futuras» (frente a la doctrina consagrada por la RDGRN de 17 de enero de 1994).

Sin embargo, no por ello estamos ante una hipoteca solidaria, de propietario, ni recargable. Figuras foráneas que no encajan con nuestros principios hipotecarios y que este precepto no ampara.

En consonancia con lo anterior, la DGRN mantiene una postura inflexible en su interpretación de los principios de especialidad y accesoriedad. Ello justificado en que, por la naturaleza esencialmente accesoria de la hipoteca inmobiliaria y la seguridad registral, la determinación del derecho real de hipoteca a inscribir es un elemento indispensable para el fomento del crédito territorial.

Así las cosas, el art. 153 *bis* LH se considera una «señaladísima excepción» a tal doctrina. Y, por este carácter de excepción, es interpretado de forma restrictiva y su aplicación se limita a sus estrictos términos.

En otro orden de cosas, la escasa regulación de esta figura genera problemas interpretativos en su aplicación en ámbitos específicos. Así, pueden citarse los casos de pluralidad de acreedores, ejecución, ejecución parcial o cesión, subrogación o modificación de los créditos garantizados. En algunos de ellos la DGRN ya se ha pronunciado sobre la interpretación a seguir. Sin embargo, la gran mayoría sigue a la espera de que la DGRN o el legislador se decanten por alguna de las posturas doctrinales.

En cualquier caso, el criterio relevante en la interpretación de esta figura y de los problemas que plantea es el de la salvaguarda del principio de especialidad. Así, por ser una excepción a tal principio, su aplicación será rigurosa. Sin embargo, no por ello habrá de perjudicarse esta figura, impidiendo, por ejemplo, su ejecución parcial. Al contrario, mientras se respete ese principio de determinación, protegiéndose así el tráfico basado en la información registral, su aplicación práctica no ha de generar ningún problema (*vid* RDGRN de 8 de junio de 2011).

## 8. BIBLIOGRAFÍA:

- Álvarez Álvarez, H. (2012). La titularidad de la hipoteca flotante. *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 126/2012, parte Jurisprudencia.
- Arjona Guajardo-Fajardo, J. L. (2013). Reflexiones sobre los efectos de la transmisión de créditos cubiertos por una hipoteca flotante, desde un tercero a favor del acreedor hipotecario y viceversa. *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 8/2013, parte Estudio.
- Azofra Vegas, F. (2008). Hipotecas Flotantes. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 707, 1179-1242.
- Azofra Vegas, F. (2014). *Tesis Doctoral: La hipoteca flotante*. Madrid.
- Azofra Vegas, F., Oliva Domínguez, J., & Alonso Laporta, J. (2011). Hipotecas en mano común. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 725, 1285 a 1323.
- Baz Izquierdo, F. (1980). *Derecho inmobiliario e hipotecario inglés y su comparación con el sistema inmobiliario español*. Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas.
- Blanco Pérez-Rubio, L. (2009). *La cesión de créditos garantizados con hipoteca*. Madrid: Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Blanquer Uberos, R. (2006). Hipotecas inversas e Hipotecas de máximo. *El Notario del Siglo XXI*.
- Botía Valverde, A. (2008). *Hipoteca recargable y novación*.
- Calvo González-Vallinas, R. (2012). *Revisión del principio hipotecario de legalidad*. Madrid: Cuadernos de Derecho Registral.
- Canals Brage, F. (2009). La inscripción de la hipoteca. Artículo 12 LH reformado por Ley 41/2007. Su lectura por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por el Colegio de Registradores. Contenido y efectos del asiento de inscripción del derecho real de hipoteca. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 711, 143-213.
- Canals Brage, F. (2013). *La hipoteca como patrimonio de destino*. Madrid: Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

- Canle Fernández, J. I. (2011). Consideraciones sobre la hipoteca flotante: el nuevo artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número. 723, 299-364.
- Carpí Martín, R. (2005). *La tutela del acreedor ante el perjuicio de la hipoteca inmobiliaria*. Madrid: Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Carrasco Perera, Á., Cordero Lobato, E., & Marín López, M. J. (2008). *Tratado de los Derechos de Garantía, Tomo I: Garantías personales e Hipoteca. Segunda edición*. España: Aranzadi, S.A.
- Comisión Nacional de Calificación -Sección de Hipotecas- del Colegio de Registradores. (2010). *Informe sobre la calificación e inscripción del derecho real de hipoteca tras la reforma introducida por la Ley 41/2007 del art. 12 LH y las consecuencias registrales de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de septiembre de 2009*. Madrid.
- Cordero Lobato, E. (2011). Comentario a la Sentencia de 10 de septiembre de 2010. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 86/2011, parte Comentario.
- De Angulo Rodríguez, L., Camacho de los Ríos, J., & Castilla Cubillas, M. (2003). *Garantías de los derechos reales mediante el Sistema de Registro y el Sistema de Seguro*. Madrid: Servicio de Estudios del Colegio de Registradores.
- De Pablo Contreras, P., Martínez de Aguirre Aldaz, C., & Pérez Álvarez, M. Á. (2014). *Derechos Reales*. Colex.
- Díaz Fraile, J. M. (2008). *La ejecución hipotecaria y el mercado secundario*. Madrid: Cuadernos de Derecho Registral.
- Diéguez Oliva, R. (2006). Principios registrales de prioridad y especialidad. La llamada reserva de rango y sus relaciones con la hipoteca de propietario. *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 17/2006, 2 parte Comentario.
- Diéguez Oliva, R. (2009). *El principio de accesoriedad y la patrimonialización del rango*. Madrid: Cuadernos de Derecho Registral.
- Díez-Picazo, L. (2012). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Tomo VI: Derechos Reales*.

- Fandos Pons, P. (2016). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: La base gráfica registral*. Valencia: Tirant lo blanch.
- Fernández Fernández, M. C. (1999). La prohibición de asistencia financiera para la adquisición de las propias acciones como obstáculo a ciertas compras apalancadas de empresas, o leveraged buy-outs. *Revista de Derecho Mercantil* núm. 232/1999 parte Estudios.
- García García, J. M. (1988). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Madrid.
- García García, J. M. (2009). *Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil, Tomo I, Sexta Edición*. Pamplona: Aranzadi, S.A.
- García García, J. M. (2013). *Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil, Tomo I, Séptima Edición*. Pamplona: Aranzadi, S.A.
- Gómez Gálligo, J. (2009). Los sistemas registrales en el mercado inmobiliario e hipotecario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, número 711*, 371- 402.
- Lacruz, J. L. (24 de Marzo de 2015). *Reflexiones sobre la hipoteca en garantía del saldo de una cuenta especial contable con finalidad liquidatoria*. Obtenido de Notarios y Registradores: <http://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/jose-luis-lacruz-la-hipoteca-en-garantia-del-saldo-de-una-cuenta-especial-contable/>
- Larrondo Lizarraga, J. M. (2012). *Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios*. Madrid: Cuadernos de Derecho Registral.
- Martínez Escribano, C. (2009). La protección de los derechos reales en Estados Unidos: el seguro de títulos. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, número 711*, 403 - 428.
- Martínez-Gil Vich, J. (2008). Privilegio exorbitante. *El Notario del siglo XXI*.
- Merino Escartín, J. F. (Diciembre de 2007). *Resumen parcial de la ley de reforma del mercado hipotecario*. Obtenido de Notarios y Registradores: <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/resumenes/reformadelmercadohipotecario.htm>

- Merino Escartín, J. F., Delgado Ramos, J., Ballugera Gómez, C., De la Fuente Sancho, A., Núñez Núñez, M., Mínguez Jiménez, F., . . . Riera Álvarez, J. (Diciembre de 2007). *Normas estatales más destacadas 2007*. Obtenido de Notarios y Registradores: <http://www.notariosyregistradores.com/informes/2007-NORMAS.htm>
- Pardo Núñez, C. R. (2008). *Hipoteca de máximo y letras de cambio*. Madrid: Cuadernos de Derecho Registral.
- Pardo Núñez, C. R. (2016). Hipoteca flotante: selección de los créditos asegurados / Floating mortgage: selection of guaranteed credits. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* núm. 753, 125 y ss.
- Parra Lucán, M. Á. (2009). Los principios generales de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de modificación de la Ley del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 711, 261 y ss.
- Peña Bernaldo de Quirós, M. (1982). *Derechos reales: Derecho hipotecario*.
- Quesada Páez, A. (2009). Hipotecas especiales. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 711, 353 y ss.
- Rey Portolés, J. M. (1989). Comentario a la RDGRN de 23 de diciembre de 1987. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 590, 141-160.
- Roca Sastre, R. M., & Roca-Sastre Muncunill, L. (1995). *Derecho Hipotecario: Fundamentos de la publicidad registral; Tomo I; Octava edición*. Barcelona: Bosch.
- Saborido Sánchez, P. (2008). *Reflexiones sobre el tercero hipotecario*. Madrid: Cuadernos de Derecho Registral.
- Sáenz de Jubera Higuero, B. (2008). Hipoteca de máximo e hipoteca flotante: su regulación en la Ley 41/2007, de reforma del mercado hipotecario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 707, 1246-1274.
- Sáenz de Jubera Higuero, B. (2008). *Relación entre el crédito y la hipoteca: alcance del principio de accesoriedad*. Madrid: Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

- Sanz, E. (24 de abril de 2015). ¿Hipotecas flotantes? El producto que salvó de la quiebra a cientos de empresas. *El Confidencial*.
- Sena, F. (25 de Octubre de 2015). *Hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones*. Obtenido de Notarios y Registradores: <http://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/francisco-sena/propiedad-2/hipoteca/hipoteca-en-garantia-de-una-pluralidad-de-obligaciones/>
- Serrano Fernández, M. (2016). Las garantías mobiliarias sin desplazamiento de la posesión en el Derecho Inglés: Fixed charge y Floating charge: su constitución y publicidad registral. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 753, 307 a 349.
- Tena Arregui, R. (2008). Parece que fue hace un siglo (la reforma hipotecaria a un año vista). *El Notario del Siglo XXI*.
- Uría Menéndez. (2008). *Principales reformas introducidas por la Ley 41/2007 en el Mercado Hipotecario*.
- Valero Fernández-Reyes, Á. (2011). *Estudios sobre la hipoteca de máximo del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria y su modalidad de hipoteca flotante*. Madrid: Cuadernos de Derecho Registral.
- Valero Fernández-Reyes, Á. (2011). La hipoteca del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, denominada flotante o global. *Cuadernos del Seminario Carlos Hernández Crespo*, número 29.

## **ANEXO I: RELACIÓN DE JURISPRUDENCIA:**

### **Jurisprudencia:**

Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, núm. 389/2009, de 27 mayo [RJ 2009\3047].

Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991 [RJ 1991\2219].

Sentencia de la Sección 2º de la Audiencia Provincial de Toledo, núm. 540/2016, de 8 octubre [JUR 2016\251814].

Sentencia de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Pontevedra, núm. 307/2015, de 18 septiembre [AC 2015\1497].

Sentencia de la Sección 10º de la Audiencia Provincial de Madrid, núm. 81/2014, de 11 marzo [JUR 2014\93733].

Sentencia de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Islas Baleares, núm. 468/2013, de 16 diciembre [AC 2014\112].

Sentencia de la Sección 1º de la Audiencia Provincial de Almería, núm. 217/2013, de 16 julio [JUR 2014\203582].

Sentencia de la Sección 12 de la Audiencia Provincial de Madrid, núm. 837/2009, de 17 de diciembre [AC 2010\757].

Auto de la Sección 3º de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, núm. 283/2015, de 27 noviembre [JUR 2016\26668].

Auto de la Sección 3º de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, núm. 267/2015, de 13 noviembre [JUR 2016\26555].

Auto de la Sección 14º de la Audiencia Provincial de Madrid de 19 marzo de 2014 [JUR 2014\295838].

Auto de la Sección 14º de la Audiencia Provincial de Madrid de 5 marzo de 2014 [JUR 2014\296880].

Auto de la Sección 7 de la Audiencia Provincial de Asturias, núm. 96/2000, de 26 de diciembre [AC 2001\1149].

### **Jurisprudencia registral:**

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 9437/2016, de 22 de septiembre [RJ 2016/5258].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 9152/2016, de 14 septiembre [RJ 2016\4645].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 5304/2016, de 13 de abril [RJ 2016/3958].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 12637/2015, de 30 de octubre [RJ 2015\6051].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 6402/2015, de 14 mayo [RJ 2015\3527].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 12511/2014, de 24 octubre [RJ 2014\6409].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 11457/2014, de 9 octubre [RJ 2014\5535].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 11521/2014, de 6 octubre [RJ 2014\6721].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 11186/2014, de 3 octubre [RJ 2014\5512].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 11188/2014, de 3 octubre [RJ 2014\5514].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 9236/2014, de 23 julio [JUR 2014\224769].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 1544/2014, de 20 enero [RJ 2014\1545].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 3253/2013 de 2 de marzo [RJ 2013/2912].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 1294/2013, de 3 de enero de 2013 [RJ 2013\1797].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 1292/2013, de 2 de enero de 2013 [RJ 2013\1578].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 133/2012, de 4 de diciembre [RJ 2013\1141].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 134/2012, de 4 de diciembre [RJ 2013\1142].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 129/2012 de 1 diciembre [RJ 2013\1137].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 15318/2012 de 29 de noviembre [RJ 2013/708].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 13244/2012, de 18 de septiembre [RJ 2012\10961].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 12445/2012, de 27 de julio [RJ 2012/10377].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 12443/2012, de 26 de julio [RJ 2012\10375].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 12348/2012, de 18 de julio [RJ 2012/10092].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 11711/2012, de 28 de junio [RJ 2012/8829].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 10040/2012, de 20 de junio [RJ 2012\10067].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 7880/2012 de 16 de mayo [RJ 2012/7867].

Instrucción de la DGRN de 12 de mayo de 2012 [JUR 2012/210678].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 7822/2012 de 10 de mayo [RJ 2012/7861].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado núm. 16496/2011, de 19 septiembre [RJ 2015\6039].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de junio de 2011 [RJ 2012/3168].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero de 2011 [RJ 2011\269].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 2008 [RJ 2008\2115].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 2008 [RJ 2008\2114].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de marzo de 2008 [RJ 2008/809].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 2008 [RJ 2008/1309].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero de 2008 [RJ 2008\8269].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de septiembre de 2006 [RJ 2006/8117].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2006 (BOE, núm. 169, de 17 de julio de 2006).

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de septiembre de 2003 [RJ 2003/6275].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de julio de 2001 [RJ 2001/5910].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 2001 [RJ 2001/5684].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2000 [RJ 2000/10239].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de septiembre de 2000 [RJ 2000/10206].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre de 1999 [RJ 1999/7781].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 1999 [RJ 1999/6083].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 julio 1999 [RJ 1999\4762].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1999 [RJ 1999/4740].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1998 [RJ 1998\5984].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de julio de 1998 [RJ 1998/5979].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio de 1998 [RJ 1998/5226].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 diciembre 1996 [RJ 1996\9384].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1996 [RJ 1996/586].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero de 1995 [RJ 1995/186].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 1994 [RJ 1994/239].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 1991 [RJ 1991/7491].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de noviembre de 1990 [RJ 1990/9333].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1990 [RJ 1990\730].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de diciembre de 1987 [RJ 1987/9722].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1986 [RJ 1986/3044].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de julio de 1984 [RJ 1984/3951].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre de 1979 [RJ 1979/3285].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 1960 [RJ 1960\2490].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1945.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de junio de 1936 [RJ 1936/1544].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1933 [RJ 1933\88].

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1929.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 1929.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1928.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de enero de 1925.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo de 1917.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de enero de 1916.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 1910.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 1907.