



FACULTAD DE DERECHO

# **ANÁLISIS COMPARADO DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA, COLOMBIA Y MÉJICO**

Autor: María Carbajo Perteguer

5º E-3 A

Área de Derecho Civil

Tutor: Dr. Carlos de Miguel Perales

Madrid

Junio, 2018

## **RESUMEN EJECUTIVO**

El presente trabajo abarca el estudio comparado de la regulación de la hipoteca en España, Colombia y Méjico. Partimos de una aproximación histórica y conceptual de esta figura jurídica, sus elementos personales, reales y formales, y su régimen de ejecución y extinción en cada uno de estos tres países, analizando al mismo tiempo, de forma crítica, sus similitudes, diferencias e implicaciones de las mismas. En este sentido, se examina la posible adaptación de la regulación española en materia de cláusulas abusivas en contratos hipotecarios en los ordenamientos colombiano y mejicano, así como las deficiencias en la ejecución hipotecaria en ambos países. Ello nos permite determinar la correlación entre las desventajas detectadas en la regulación de Colombia y Méjico en estas materias y su posición global en función del factor de registro de la propiedad, lo que nos lleva a concluir que la mejora de la regulación de la hipoteca en estos dos países (que podrían seguir el ejemplo de España en ciertos aspectos) supondría un avance en estas economías en el entorno de los negocios y el establecimiento de empresas.

### **Palabras clave**

*Regulación hipotecaria, estudio comparado, España, Colombia, Méjico, cláusulas abusivas, ejecución hipotecaria*

## **ABSTRACT**

The current dissertation covers a comparative study of mortgage regulation in Spain, Colombia and Mexico. We start with a historical and conceptual approach of this legal structure, its subjects, object and formal aspects, and its foreclosure and extinction system in each of these three countries, while simultaneously analyzing their similarities, differences and implications, from a critical view. In this sense, we review the possible accommodation of Spanish unfair terms regulation in Colombian and Mexican legal systems, as well as the weaknesses in terms of mortgage foreclosure in both countries. This allows us to determine the correlation between the identified disadvantages of Colombian and Mexican regulation in these subjects and their global position in terms of registering property factor, which lead us to conclude that an improvement in mortgage regulation in these two countries (that may follow the Spanish example in certain points) should mean an advancement for these economies in their business environment and the establishment of companies.

### **Key words**

*Mortgage regulation, comparative study, Spain, Colombia, Mexico, unfair terms, mortgage foreclosure*

## ÍNDICE DE CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO.....	2
Palabras clave .....	2
ABSTRACT .....	3
Key words.....	3
ÍNDICE DE TABLAS.....	6
LISTADO DE ABREVIATURAS .....	6
1    INTRODUCCIÓN.....	8
2    EVOLUCIÓN HISTÓRICA.....	10
2.1    España.....	10
2.2    Colombia .....	11
2.3    Méjico.....	12
2.4    Análisis .....	13
3    CONCEPTO ACTUAL.....	15
3.1    España.....	15
3.2    Colombia .....	15
3.3    Méjico.....	16
3.4    Análisis .....	16
4    ELEMENTOS PERSONALES .....	18
4.1    España.....	18

4.2	Colombia .....	19
4.3	Méjico.....	19
4.4	Análisis .....	20
5	ELEMENTOS REALES .....	22
5.1	España.....	22
5.2	Colombia .....	23
5.3	Méjico.....	24
5.4	Análisis .....	25
6	ELEMENTOS FORMALES EN LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA .....	27
6.1	España.....	27
6.2	Colombia .....	29
6.3	Méjico.....	30
6.4	Análisis .....	31
7	EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	34
7.1	España.....	34
7.2	Colombia .....	37
7.3	Méjico.....	40
7.4	Análisis .....	44
8	EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA .....	48
8.1	España.....	48

8.2	Colombia .....	52
8.3	Méjico.....	55
8.4	Análisis .....	58
9	CONCLUSIONES.....	59
10	BIBLIOGRAFÍA .....	61
10.1	Legislación y jurisprudencia.....	64
11	ANEXO .....	67

## **ÍNDICE DE TABLAS**

Tabla 1: Indicadores de la eficiencia de transferir la propiedad y la calidad del sistema de administración de las tierras .....	45
Tabla 2: Clases de extinción de la hipoteca.....	48
Tabla 3: Supuestos de caducidad legal de hipotecas. ....	51
Tabla 4: Régimen de prescripción de acciones en Colombia.....	54
Tabla 5: Comparativa de la hipoteca en España, Colombia y Méjico. ....	67

## **LISTADO DE ABREVIATURAS**

Art.: artículo

CC: Código Civil

CCo: Código de Comercio

CGP: Código General del Proceso

CPCDF: Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

DA: Disposición Adicional

DGRN: Dirección General de los Registros y del Notariado

FARC: Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia

LECr: Ley de Enjuiciamiento Criminal

LH: Ley Hipotecaria

Ley 1/2013: Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social

Ley 13/2015: Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo

Ley 7/1998: Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación

PGE: Presupuestos Generales del Estado

RCGC: Reglamento del Registro de Condiciones Generales de Contratación

RGR: Reglamento General de Recaudación

RH: Reglamento Hipotecario

TS: Tribunal Supremo

## 1 INTRODUCCIÓN

La crisis *subprime*, originada en 2007 en Estados Unidos, también supuso un duro golpe para Europa, que experimentó las consecuencias de la contracción del crédito a partir de 2008, generando una situación de pánico financiero. En el caso de España, en estas circunstancias se producía el estallido de la burbuja inmobiliaria, dado el exorbitante incremento en los precios de los inmuebles (agudizado entre 2001 y 2008). En este contexto, eran muchas las personas que no podían pagar sus deudas hipotecarias, por lo que, “las entidades de crédito —acreedoras— reaccionaron ante los incumplimientos con la acción de ejecución hipotecaria, instrumento procesal mediante el cual se ordena la venta del bien inmueble gravado con una hipoteca para hacer efectivo su importe y pagar las deudas contraídas” (Blanco-García, 2013). Ante este crítico escenario, se planteó tanto en el ámbito europeo como español, “un ejercicio mucho más proactivo de los juzgadores frente al examen de los contratos de crédito hipotecario, en particular en lo que tiene que ver con el hecho de declarar la nulidad de sus cláusulas abusivas, y la expedición de nuevas leyes modificatorias del régimen procesal en materia de ejecución hipotecaria dirigidas a beneficiar al consumidor” (Bernal-Fandiño & Pico-Zúñiga, 2015).

En este sentido, se considera que las reformas españolas en el plano de los contratos hipotecarios motivadas por el impago de hipotecas derivado del período de crisis (como la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en adelante, Ley 1/2013), podrían ser objeto de adaptación en las legislaciones colombiana y mejicana.

Para analizar la cuestión, el trabajo se va a dividir en siete apartados, correspondientes a la evolución histórica de la hipoteca, el concepto actual de la misma, sus elementos personales, reales y formales, y su régimen de ejecución y extinción (diferenciando en cada apartado, la legislación de cada país —España, Colombia y Méjico—). Además, en cada apartado se incluirá un análisis crítico de las diferencias y semejanzas entre las legislaciones, que se han sintetizado, para facilitar su estudio, en el ANEXO del trabajo.

A la vista de lo expuesto, los objetivos del trabajo pueden resumirse en dos; uno puramente descriptivo, que pretende demostrar que la regulación del derecho de hipoteca en Colombia y Méjico es similar a la española (con determinadas salvedades), y que se desarrolla en el grueso del trabajo, y otro crítico, en el que se contraponen las semejanzas



y diferencias entre las normativas de los tres países, poniendo en relieve la ineficacia de la regulación en materia de cláusulas abusivas en Colombia y Méjico, entre otras deficiencias de su normativa hipotecaria. Lo que conlleva una mayor desprotección de los consumidores y la desfavorable calificación de ambos países en materia de propiedad registral, como se evidencia en el informe *Doing Business 2018* (The World Bank, 2018), al que nos referiremos en el apartado 7.

Desde un punto de vista metodológico, se va a proceder a realizar un análisis de tipo deductivo, partiendo del derecho hipotecario en los tres países objeto de estudio, para elaborar conclusiones sobre sus principales similitudes y diferencias, de forma que sea posible evaluar la adaptación de las novedades introducidas por la Ley 1/2013, en los ordenamientos colombiano y mejicano.

## 2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA

### 2.1 España

En España, la evolución histórica de la hipoteca como derecho real de garantía consta de tres fases diferenciadas: las figuras preexistentes del Derecho romano, el Derecho germánico y el Derecho español previo a la configuración jurídica actual.

Las formas de garantía conocidas en el **Derecho romano** eran cuatro: el *nexum*, forma de garantía real en la que el deudor cedía legal poder sobre su persona al acreedor en caso de incumplimiento, mediante el rito *aes et libram* o rito del bronce y la balanza. Otra forma de garantía menos primitiva era la *fiducia cum creditore contracta*, a través de la cual se transmitía la cosa por *mancipatio* (contrato verbal solemne) o *in iure cessio* (litigio simulado) junto al *pactum fiduciae*, en el que el acreedor se comprometía a devolver el dominio de la cosa una vez cumplida la obligación. Por otro lado, la figura del *pignus* implicaba necesariamente el desplazamiento posesorio, pues se trataba de un derecho del acreedor a retener la cosa ajena del deudor o un tercero hasta que fuese satisfecha la deuda. Por último, la forma más interesante a efectos de este estudio es el llamado *pignus conventum o hypotheca*, modalidad convencional de la prenda que en su origen se constituía sobre los *invecta et illata* (instrumentos para la explotación agrícola que lleva consigo el arrendatario). La principal característica de esta figura era que el desplazamiento de la posesión quedaba diferido al momento en que la obligación se considerase incumplida (Gómez Gállico, Tema 58 Hipotecario Registros. Hipoteca., 2017). Por tanto, “no había en Roma, como en nuestro Ordenamiento actual, una diferencia entre prenda e hipoteca por razón del objeto” (Conesa Navarro, Martínez, Sánchez, Molina, & García, 2014).

Respecto a los antecedentes de la hipoteca en el **Derecho germánico**, se consideran dos figuras fundamentales: la *altere satzung* y la *neure satzung*. La primera era aplicable tanto a bienes muebles como inmuebles y se aproximaba al *pignus* romano en que requería el desplazamiento posesorio como condición necesaria. Sin embargo, la *neure satzung* “sólo podía referirse a inmuebles, sin desplazamiento de la posesión y quedaba sujeta para su válida constitución a forma pública, con intervención de la autoridad, hasta que más tarde se sometió a registro en los libros fundiarios” (Gómez Gállico, Tema 58 Hipotecario Registros. Hipoteca., 2017).

Por último, en referencia al **Derecho español**, deben considerarse los siguientes hitos históricos: en primer lugar, destaca la importancia de Las Siete Partidas. En este cuerpo normativo del reinado de Alfonso X se consideró la hipoteca como una variante del *pignus* romano, con la diferencia de que no conllevaba el desplazamiento posesorio, fuese la cosa gravada mueble o inmueble. Por tanto, las Partidas conservaron el principal defecto de esta figura, la ausencia de un sistema de publicidad adecuado, a pesar de que se trató de instaurar “un adecuado Registro de gravámenes, a través de las Reales Pragmáticas y las Contadurías de Hipotecas”. En segundo lugar, cabe señalar que la Ley Hipotecaria de 1861 introdujo un sistema diferente, en el que se configuraba la hipoteca como un derecho real cuyo objeto sería exclusivamente inmobiliario. Finalmente, el Código Civil de 1889 introdujo el carácter constitutivo de la inscripción, que se recogió en la reforma de 1909, completando la conformación actual del derecho de hipoteca (Gómez Gállico, Tema 58 Hipotecario Registros. Hipoteca., 2017). Respecto a las fuentes, se consideran elementos que informan el Código Civil: “la Ley de Bases de 1888, el Proyecto de Código de 1881, las Leyes especiales anteriores (Hipotecaria, de Aguas o la del Registro Civil), determinadas instituciones de los derechos forales, el Código francés de 1804, el italiano de 1865 y el portugués de 1867, la jurisprudencia del TS y ciertos preceptos de origen canónico y de derecho germánico” (Blascó Gascó, 2017).

## **2.2 Colombia**

En Colombia, la regulación del derecho real de hipoteca se encuentra principalmente en el Código Civil de 1887. Por tanto, es necesario analizar los antecedentes históricos de este cuerpo normativo.

En origen, el Derecho Civil colombiano es herencia del español, debido al pasado colonial del país. Por este motivo, el régimen colonial español en Colombia incorporó, entre otras, las disposiciones de derecho romano y canónico contenidas en Las Siete Partidas de Alfonso X y los preceptos de derecho privado de las Leyes de Toro de 1505. Estas normas fueron posteriormente recogidas en la Recopilación de las Indias de 1680, orden legal específico en la América española que regulaba la figura de la hipoteca de forma semejante al derecho español de la época.

A pesar del antecedente español, fue el derecho civil chileno, inspirado en el Código Civil francés, el más representativo e influyente en las compilaciones de América Latina de mediados del siglo XIX, siendo el Código Civil chileno de Don Andrés Bello adoptado casi sin modificaciones por Colombia en 1887 (Villegas, 2005). En materia de derechos reales, cabe destacar la promulgación de las siguientes leyes, que modificaron o completaron las disposiciones del Código de Bello en materia de prescripción, principalmente. La Ley 120 de 1928, que “reconoció la legitimación de los acreedores y cualquiera otra persona que tengan interés en hacer valer la prescripción, a utilizarla a pesar de la renuncia expresa o tácita del deudor o propietario, y proponer la acción declarativa de pertenencia”, la Ley 50 de 1936, por la que se reduce “a veinte años el término de todas las prescripciones treintenarias, establecidas en el Código Civil” (art. 1º) y se amplió la legitimación para alegar la nulidad absoluta a “todo el que tenga interés en ello” (art. 2º). Por último, cabe destacar, tanto la Ley 675 de 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal, como la importancia del Decreto Extraordinario 1250 de 1970, por el que se expidió el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos, “dentro del cual se reguló el catastro y se creó el folio de matrícula inmobiliaria” (Hinestrosa, 2006).

### **2.3 Méjico**

Aunque la hipoteca en Méjico data desde la época prehispánica, las instituciones de garantía real tenían un carácter bastante primitivo hasta su evolución con la llegada de los españoles, cuando se adoptaron sus normas. Entre éstas, destacan las Leyes de Toro de 1505, en cuya Ley 63 se aprecia la primera manifestación clara de hipoteca como una garantía real sobre un bien inmueble, distinguiéndose de la prenda, garantía real sobre un bien mueble (Arias-Schreiber Pezet & Cárdenas Quirós, 1995).

Anteriormente al movimiento de independencia del Estado Mejicano (1810-1821), se instauró un registro de hipotecas, las Oficinas del Oficio de Hipotecas, que se mantuvo una vez consumada la independencia nacional, ya que el Principio VII de los Tratados de Córdoba establecía la vigencia de las leyes españolas.

El surgimiento de la legislación nacional se prolongó por este motivo, además de que el derecho civil era una materia reservada a los estados federales. Por tanto, la instauración del Registro Público de la Propiedad no se produjo hasta la promulgación de los primeros códigos civiles (el de Veracruz y Zacatecas en 1868 y el del Estado de México en 1870), conllevando la exigencia de celebración de escritura pública como requisito formal de la hipoteca (Arias-Schreiber Pezet & Cárdenas Quirós, 1995).

Así, con la promulgación del Código Civil de 1870, se produjo la consolidación del movimiento codificador. Dada la importancia de este código (pues la mayor parte de sus artículos se reproducen en el vigente, el de 1928, de forma literal), que “se reprodujo de forma casi literal en el Código Civil de 1884” (Barney Cruz, 2004), es necesario hacer referencia a sus fuentes: “el Código Civil Portugués de 1867, la Ley Hipotecaria Española de 1869, los Códigos Civiles de la época, vigentes en Francia, Cerdeña, Austria, Holanda, y el de García Goyena de 1851” (Barney Cruz, 2004).

A continuación, durante el período comprendido entre finales del siglo XIX y principios del XX, se produjeron numerosas reformas, tanto del Código Civil, como del Código de Procedimientos Civiles, hasta llegar al cuerpo normativo vigente hoy en día: el Código Civil de 1928 (reformado el 29 de mayo de 2000, para denominarse Código Civil Federal). Respecto a sus fuentes, “fueron los códigos suizo, español, alemán, francés, ruso, chileno, argentino, brasileño, guatemalteco y uruguayo, el Código Civil del Imperio Mexicano, el Código Civil de 1870 por medio del Código Civil de 1884 y la Ley sobre Relaciones Familiares de 1917” (Barney Cruz, 2004).

## **2.4 Análisis**

A partir del estudio de la diferente evolución de los derechos reales de garantía, y en concreto, de la hipoteca, en los tres países escogidos, es posible concluir lo siguiente: aunque por su origen colonial, tanto el Derecho colombiano como el mejicano incorporan en principio las instituciones de garantía real que existían en España, el hecho de que en Colombia se adoptase el código chileno supone la principal divergencia con el sistema civil mejicano (y, por tanto, español). Esto se debe a que, en la creación del Código Civil de 1928 se utiliza un amplio conglomerado de fuentes, entre las que, si bien se encuentra

el código chileno, hay muchos más antecedentes en común con España (como el Código Civil Portugués por medio del Código de 1884, la Ley Hipotecaria española de 1869, o el propio código español). Así, se comprobará a lo largo del presente trabajo, que existe una mayor similitud entre los distintos elementos de la hipoteca en España y Méjico, que en Colombia (ANEXO).

### **3 CONCEPTO ACTUAL**

#### **3.1 España**

Tanto el título V de la actual Ley Hipotecaria de 1946 (en adelante, LH) y el Código Civil (en adelante, CC) comienzan la regulación de la hipoteca tratando dar una definición de la misma. Así, el art. 104 LH y el art. 1876 CC establecen que “la hipoteca sujeta *directa e inmediatamente los bienes* sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida”.

Esta definición legal ha sido en ocasiones criticada por la doctrina, por no destacar el aspecto positivo del derecho real. Sin embargo, autores como Roca Sastre defienden que el art. 104 LH no pretende definir la figura de la hipoteca, sino dar una idea básica de la misma: la afección de bienes al cumplimiento de la obligación, y “asimismo, hacer destacar el carácter de adherencia, inseparabilidad o persecución clásicamente atribuido a la hipoteca” (Gómez Gállego, Tema 58 Hipotecario Registros. Hipoteca., 2017).

Así, el autor da el siguiente concepto de hipoteca, que se considera preferible a efectos de este estudio: “Derecho real de vinculación y realización de valor en función de garantía del cumplimiento de una obligación dineraria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos, enajenables y que permanecen en la posesión del propietario” (Roca-Sastre, 2008).

#### **3.2 Colombia**

El art. 2432 del Código Civil colombiano define la hipoteca como “un derecho de prenda constituido sobre inmueble que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor”.

Este concepto olvida hacer referencia a los caracteres del derecho real, por lo que se prefiere la siguiente descripción de la figura jurídica: “contrato accesorio que consiste en constituir un gravamen a la propiedad que se tiene sobre un inmueble, nave o aeronave, en virtud del cual el inmueble, nave o aeronave queda afectado al pago de una obligación” (Vicuña Miñano, 2012). Sin embargo, esta definición tampoco hace referencia a una importante formalidad requerida para la validez de la hipoteca, como es su celebración por escritura pública, por lo que se considera incompleta.

### 3.3 Méjico

El artículo 2893 encabeza el título XV del Código Civil mejicano describiendo la hipoteca como “una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley”. Se establece entonces que ésta no es en rigor una definición de la hipoteca, sino una caracterización analítica de la figura, en la que se destaca una especial característica de la misma, que los bienes sobre los que ella recae no se entregan al acreedor (Rojina Villegas, 1962).

Se considera que esta caracterización es incompleta, por no aclarar que la hipoteca recae sobre bienes específicamente determinados. Así, la determinación de los bienes supone una importante innovación del derecho moderno respecto del anterior Código de 1870 que establecía la posibilidad de constitución de hipoteca de carácter general, lo cual actualmente prohíbe el art. 2919 CC, por lo que se concluye que debería aparecer en el artículo que trata de definir la figura jurídica de la hipoteca.

### 3.4 Análisis

Acerca de los conceptos legislativos de hipoteca en los tres ordenamientos estudiados, cabe señalar lo siguiente: por un lado, que tanto en el español como en el mejicano se destaca con más claridad el carácter del derecho real (a pesar de las críticas realizadas por muchos autores a la definición española), efecto oponible frente a terceros en cuanto a la sujeción del bien directamente al cumplimiento de la obligación garantizada, pero sin traslado del dominio ni desmembración del mismo en ningún caso, lo que constituyen caracteres esenciales de un derecho real.

Por otro lado, en Colombia se define como un “*derecho de prenda que no por eso deja de permanecer en el deudor*”, mostrando así una apariencia más de un *ius ad rem* (vocación a derecho real de hipoteca naciendo como una aparente prenda sin desplazamiento), mientras que en los dos primeros se muestra con total claridad desde el inicio de su regulación, el carácter erga omnes del derecho de realización de valor sobre un bien ajeno y con carácter preferente.





## 4 ELEMENTOS PERSONALES

### 4.1 España

En la relación jurídica de la hipoteca existen dos posiciones, la de titular activo y pasivo, que pueden ser ocupadas por una pluralidad de personas. Además, debe considerarse que la hipoteca puede constituirse bien por negocio bilateral, o bien unilateralmente por negocio *inter vivos* o *mortis causa* (hipoteca testamentaria). Respecto a la hipoteca testamentaria, cabe señalar que su admisibilidad deriva del art. 248.1 y 2 RH y para su inscripción basta el testamento correspondiente, “acompañado de los certificados de defunción del testador y del Registro General de Actos de Última Voluntad” (Gómez Gállico, Tema 66 Hipotecario Registros. Hipoteca unilateral., 2017).

El **titular activo** de la hipoteca es el acreedor hipotecario, lo que se deduce del carácter accesorio de este derecho real. Respecto de los supuestos de pluralidad de sujetos, no se plantean problemas en los casos de créditos solidarios, a diferencia de los casos en los que los créditos son mancomunados, ya que en éstos casos “sólo la acción conjunta de los acreedores es admisible ya sea para exigir el pago de la prestación en que la obligación consista, ya sea para modificarla o transmitirla ya sea para extinguirla ex art. 1139 CC” (Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado, 2011).

Respecto al **titular pasivo**, cabe distinguir tres posibilidades derivadas de la existencia de responsabilidad personal y real: el deudor hipotecario, el tercer poseedor y el hipotecante no deudor.

- a) El deudor hipotecario: este supuesto se produce cuando el deudor hipoteca sus bienes en garantía de deuda propia y cuando se produzca sucesión de las titularidades pasivas a favor del mismo sujeto, bien por sucesión universal (por herencia o transformación de sociedades mercantiles) o bien por sucesión particular (cuando el adquirente de finca gravada suma también la deuda garantizada).
- b) El tercer poseedor: “es el adquirente a título singular de una finca hipotecada que no se subroga ni asume la obligación personal garantizada” (Gómez Gállico, Tema 59. Hipotecario Registros. Hipoteca: elementos personales., 2017).
- c) El hipotecante no deudor: es aquél que es sujeto pasivo de la hipoteca, pero no lo es del crédito. Esta figura se contempla en el art. 1857 CC, que establece que “las

terceras personas extrañas a la obligación principal, pueden asegurar ésta pignorando o hipotecando sus propios bienes” (Gómez Gállego, Tema 59. Hipotecario Registros. Hipoteca: elementos personales., 2017).

## 4.2 Colombia

Al igual que en el derecho español, en la relación jurídica de la hipoteca se distinguen las posiciones activa y pasiva.

El **titular activo** de la hipoteca es el acreedor de la misma, que tiene un derecho real sobre el bien inmueble objeto de la hipoteca.

Respecto al **titular pasivo**, del contenido del título XXXVII del Código Civil colombiano se deduce que existen los tres supuestos explicados en el apartado anterior (4.1) para el caso español.

Por un lado, el tercer poseedor no se subroga en la relación jurídica de la hipoteca cuando adquiere un inmueble sujeto a hipoteca, a excepción del tercer poseedor reconvenido ex art. 2453 CC colombiano según el cual, “el tercer poseedor reconvenido para el pago de la hipoteca constituida sobre la finca que después pasó a sus manos con este gravamen, no tendrá derecho para que se persiga primero a los deudores personalmente obligados. Haciendo el pago se subroga en los derechos del acreedor en los mismos términos que el fiador”.

Por otro lado, la posibilidad del hipotecante no deudor se contempla en el art. 2454 CC que dispone que “el que hipoteca un inmueble suyo por una deuda ajena, no se entenderá obligado personalmente si no se hubiere estipulado”.

## 4.3 Méjico

En el derecho mejicano, al igual que en los apartados anteriores, existen dos sujetos en la relación jurídica: activo y pasivo.

El **titular activo** de la hipoteca es el acreedor hipotecario.

La existencia de los tres supuestos de **titularidad pasiva** anteriores (deudor hipotecario, tercer poseedor e hipotecante no deudor) se deducen del articulado del capítulo primero del título XV del Código Civil mejicano, y en concreto de los siguientes artículos:

El art. 2904 contempla la figura del hipotecante no deudor al establecer que “la hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor como por otro a su favor”. Esta disposición configura un fenómeno complejo en el que “una persona extraña se está comprometiendo frente al acreedor a pagar con el valor de sus bienes en lugar del deudor directamente obligado, para el caso del incumplimiento” (Rojina Villegas, 1962), que produce el mismo efecto que el art. 1857 CC español.

Por otro lado, la figura del tercer poseedor es corolario del art. 2894 CC Federal, que dice lo siguiente: “los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero”. Así, se afirma que el derecho sigue a la cosa, de manera que la garantía **puede** oponerse a todo adquirente. Sin embargo, aunque “se acostumbra asumir en forma expresa por los adquirentes la responsabilidad para su pago” (Rojina Villegas, 1962), esto no es preceptivo, existiendo el tercer poseedor que no se subroga en la obligación personal garantizada.

Por último, respecto a los requisitos de capacidad, es necesario que el deudor hipotecario cuente con la capacidad de disposición del bien para que la voluntad de las partes sea expresada libremente y sin vicios, conforme al art. 2906 del CC mejicano.

#### **4.4 Análisis**

En coherencia a lo expuesto anteriormente en el apartado 2.4, en el caso de los elementos personales, la mayor semejanza se produce entre la legislación española y la mejicana.

De esta forma, aunque los tres países coinciden, como es lógico, en la admisibilidad de acreedores mancomunados y solidarios, el derecho colombiano difiere de los otros dos estudiados en lo que se refiere a la figura del tercer poseedor reconvenido o subrogado: mientras que el art. 2904 CC Federal y el art. 1857 del CC español admiten la existencia de esta figura (no existiendo así obligación personal por el crédito), en Colombia se produce la subrogación personal siempre, como se deduce del 2453 CC colombiano.

Sin embargo, la divergencia más llamativa en este punto, resulta de la existencia de la hipoteca testamentaria en el ordenamiento jurídico español, a diferencia de los otros dos. En este sentido, se considera que este tipo de hipoteca implica que, en España existe una mayor libertad de disposición para el testador sobre sus bienes, que, en Colombia o Méjico, donde no se permite la constitución *mortis causa* de esta figura jurídica.

## 5 ELEMENTOS REALES

### 5.1 España

La hipoteca inmobiliaria se regula de forma prácticamente idéntica en el art. 106 LH y 1874 CC, que establecen que “podrán ser hipotecados: los bienes inmuebles susceptibles de inscripción y los derechos reales enajenables, con arreglo a las leyes, impuestos sobre los mismos bienes”. De este precepto se derivan tres características de los elementos que se pueden hipotecar: que sean derechos inscribibles, enajenables y de carácter ajeno.

- a) Derechos inscribibles: en derecho español, la inscripción de hipoteca tiene carácter constitutivo, lo que implica que sólo puede recaer sobre bienes o derechos inscribibles (a excepción de la hipoteca del remate). Además, en el caso del derecho de dominio, se añade la condición de que se trate de bienes susceptibles de formar finca registral independiente.
- b) Derechos enajenables: esta característica concuerda con la naturaleza de la hipoteca, pues conforme al art. 1858 CC “es también de esencia de estos contratos que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor”. Sin embargo, la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN) “ha permitido la constitución de hipoteca sobre bienes o derechos sujetos a prohibición de disponer, siempre que se constituya e inscriba con el pacto de no ejecutarla hasta pasada la vigencia de la prohibición” (Gómez Gállico, Tema 60 Hipotecario Registros. Hipoteca: elementos reales, 2017)
- c) Derechos ajenos: en derecho español no es posible la llamada hipoteca de propietario, a diferencia de otros ordenamientos jurídicos como el alemán. El objeto de la hipoteca tiene que ser un bien ajeno, lo que se deriva de la propia naturaleza de los derechos reales como *ius in re aliena* (Gómez Gállico, Tema 60 Hipotecario Registros. Hipoteca: elementos reales, 2017).

Respecto a los bienes que no pueden ser objeto de hipoteca, a *sensu contrario* del art. 106 LH, no pueden hipotecarse los bienes no susceptibles de inscripción o no enajenables. Además, conforme al art. 108 LH, “no se podrán hipotecar”, las servidumbres (“a menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y exceptuándose, en todo caso, la de aguas, la cual podrá ser hipotecada”), los usufructos legales (excepto el concedido al cónyuge viudo en los arts. 834 y siguientes del CC) y el uso y la habitación.

## 5.2 Colombia

Los bienes susceptibles de ser hipotecados ex art. 2443 CC colombiano son los bienes raíces<sup>1</sup> que se posean en propiedad o usufructo o sobre naves (art. 1570 del Código de Comercio, en adelante, CCo), aeronaves (art. 1904 CCo) y minas (art. 237 de la Ley 685 de 2001). Del articulado del título XXXVII de este código se extraen las siguientes características de los elementos hipotecables:

- a) Deben ser inscribibles: el artículo 2434 CC colombiano establece que “la hipoteca deberá otorgarse por escritura pública”. Además, la Ley 1579 de 2012 que regula el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos impone en su art. 28 un plazo para la inscripción de la hipoteca en el Registro inmobiliario, que será de “noventa días hábiles siguientes a su otorgamiento”.
- b) Deben ser enajenables: pues conforme al art. 2439 CC “No podrá constituir hipoteca sobre sus bienes sino la persona que sea capaz de enajenarlos, y con los requisitos necesarios para su enajenación”.
- c) En referencia a la hipoteca sobre cosa futura, no existe uniformidad entre la doctrina y la jurisprudencia sobre su validez. Valencia Zea, jurista colombiano de reconocido prestigio, y Arturo Alessandri en Chile, son partidarios de la tesis de validez, pues entienden que del art. 2444 se deduce que el Código autoriza la hipoteca de inmuebles que en el momento de celebrar el contrato no pertenecen al constituyente, al disponer que “la hipoteca de bienes futuros sólo da al acreedor el derecho de hacerla inscribir sobre los inmuebles que el deudor adquiera en lo sucesivo, y a medida que los adquiera”. No obstante, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 25 de mayo de 1983, se inclinó por su nulidad, argumentando que de los arts. 2439 y 2443 del CC se deduce lo siguiente: “que es indispensable que quien constituye la hipoteca, sea dueño del inmueble que haya hipotecado” y “que pueda enajenarlo”.

---

<sup>1</sup> Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles (art. 656 CC colombiano).

El CC colombiano guarda silencio acerca de los bienes no hipotecables, de forma que se entiende que al redactar el art. 2443 CC en sentido negativo, “la hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes raíces que se posean en propiedad o usufructo o sobre naves”, es posible entender que el resto de bienes no comprendidos en este artículo (excepto las aeronaves y minas) no son hipotecables.

### 5.3 Méjico

El art. 2895 del CC mejicano establece que “la hipoteca sólo puede recaer sobre bienes específicamente determinados”. Además del requisito de individualidad, que requiere que para hipotecar bienes inmuebles se señale su ubicación, medidas y colindancias, se procede a analizar si se cumplen los requerimientos de que sean inscribibles y enajenables, al igual que en los ordenamientos estudiados.

- a) Respecto de la inscripción, el art. 2919 dispone que “la hipoteca nunca es tácita, ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro”. Por tanto, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad no es requisito constitutivo de la hipoteca.
- b) En referencia a que los bienes sean enajenables, mediante la lectura del art. 2906 se comprueba que es un requisito objetivo, pues “sólo puede hipotecar el que puede enajenar, y solamente pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados”.
- c) En Méjico no se regula expresamente la posibilidad de hipoteca sobre bien que en el momento de contratar no pertenece al constituyente. Por ello se acude al análisis del art. 2921 CC Federal, según el cual “la hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse”. Así, este tipo de hipoteca plantea la cuestión de si es posible que exista “un contrato accesorio cuya relación jurídica principal aún no existe”, problema que se resuelve por la doctrina “argumentando que la obligación futura mantiene en su favor una razonable previsión de existencia que depende únicamente del transcurso de cierto tiempo, en tanto que la obligación sujeta a condición ha sido querida precisamente con ese carácter



por las partes contratantes” (Rojina Villegas, 1962). Por tanto, parece que se permite la hipoteca sobre bienes que aún no pertenecen al constituyente, como “un derecho en expectativa que requiere de protección jurídica” (Rojina Villegas, 1962).

En referencia a los bienes que no son objeto de hipoteca, el art. 2898 CC Federal dispone que “no se podrán hipotecar”: los frutos y rentas pendientes con separación del predio que los produzca, “los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios”, las servidumbres (excepto que se hipotequen con el predio dominante de forma conjunta), “el derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este Código a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes” (dado su interés superior), el uso y la habitación (puesto que, ex art. 1502 CC, constituyen bienes que no pueden enajenarse ni gravarse) y por último “los bienes de un litigio no pueden ser materia de hipoteca a menos que se realice la necesaria publicidad en el registro correspondiente o si el adquirente hace constar que tiene conocimiento de la existencia del litigio” (Rojina Villegas, 1962).

#### **5.4 Análisis**

En este punto resulta interesante analizar, por un lado, las similitudes entre los requisitos de los bienes susceptibles de hipoteca, y, por otro, la regulación de los bienes no hipotecables en cada ordenamiento.

Primero, respecto de los bienes objeto de hipoteca, cabe señalar que no se cumple la premisa explicada anteriormente, acerca de la mayor similitud entre las regulaciones española y mejicana. Esto se debe a que existe una diferencia sustancial en la regulación de los requisitos de los bienes hipotecables, debido a que, en Méjico, éstos no tienen que ser inscribibles, simplemente si no se inscriben, no tendrán efecto contra tercero (a diferencia de España y Colombia. Por tanto, resulta llamativa la laxitud mejicana a la hora de regular los caracteres de los bienes susceptibles de ser hipotecados, teniendo en cuenta las numerosas ventajas que aporta la inscripción de las garantías reales en los registros públicos, como la fe pública registral, la presunción de veracidad o la protección judicial

de los derechos inscritos (Borrillo, 2013). En referencia al requisito de que los bienes sean enajenables, basta señalar que los tres ordenamientos estudiados coinciden respecto a su exigibilidad (art. 1858 CC español, art. 2439 CC colombiano y art. 2906 CC Federal). Por último, respecto a la posibilidad de hipoteca de bienes futuros (que en España no se permite), las respectivas disposiciones de los códigos civiles colombiano y mejicano han sido interpretadas por la doctrina y la jurisprudencia de forma opuesta: mientras que, en Colombia, la jurisprudencia ha declarado su nulidad, en Méjico se admite su existencia siempre que se inscriba.

En segundo lugar, en lo que atañe a la regulación de los bienes que no pueden hipotecarse, es posible apreciar de nuevo la semejanza entre el Derecho Civil español y mejicano (que detallan los bienes que no son hipotecables en sus respectivas regulaciones de la hipoteca), en contraposición al colombiano (que ni siquiera enumera cuales son éstos bienes). Así, interpretando el art. 2443 CC colombiano en sentido estricto, es posible afirmar que en este país no se permite la hipoteca de derechos reales distintos del usufructo, lo que constituye una desventaja de este ordenamiento en comparación a los otros dos estudiados, que regulan el objeto de la hipoteca con más amplitud.

## 6 ELEMENTOS FORMALES EN LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA

En este apartado, se procede a la descripción de los elementos formales necesarios para la constitución de hipoteca en los tres ordenamientos objeto de estudio, haciendo especial referencia a las diferencias en estos países en cuanto a calificación de las cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios.

### 6.1 España

En el análisis de los elementos formales distinguiremos tres elementos, la necesidad de escritura pública, la inscripción en el Registro de la Propiedad y determinadas circunstancias relativas a la inscripción de hipotecas voluntarias. Los dos primeros aparecen contemplados en el art. 145 LH: “Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere: 1º Que se hayan constituido en escritura pública. 2º Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad”.

- a) **Escritura pública:** se trata de un requisito impuesto por la Ley en un doble sentido. Primero, como forma *dat esse rei* (forma especial para la validez del acto dispositivo) por imperativo de los arts. 145 LH y 1875 CC. En segundo lugar, como forma *ad utilitatem* (forma indispensable), condición necesaria para que el negocio hipotecario tenga acceso al Registro de la Propiedad conforme al art. 3 LH.

No obstante, existen determinadas excepciones al requisito de la escritura pública, cuando se constituye por documento judicial (hipoteca *apud acta* prevista en el art. 595 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal o el acta judicial de constitución de hipoteca legal por bienes reservables del art. 260 del Reglamento Hipotecario) o constitución en documento administrativo, en los siguientes casos: acta de reorganización de la propiedad en la concentración parcelaria protocolizada notarialmente, en el caso de la hipoteca constituida a favor de la Hacienda Pública en los casos de aplazamiento o fraccionamiento de deuda tributaria de acuerdo con los arts. 36, 39 y 52 del Reglamento General de Recaudación y, por último, cuando se trate de hipoteca constituida en garantía de préstamos, recibidos de fondos de depósitos, hecha con tales certificaciones, expedida por el Secretario de tales Institutos (art. 34 del Decreto de 14 de enero de 1955 del Ministerio de Agricultura).

- b) **Inscripción en el Registro de la Propiedad:** la inscripción tiene un valor constitutivo, como resulta de los arts. 1875 CC y 145 LH para las hipotecas voluntarias y 159 LH para las legales. Además, cabe señalar que conforme a la actual redacción del art. 248 LH, por la DA 2.4 de la Ley 7/1998 “el Registrador denegará la inscripción de aquellas cláusulas declaradas nulas de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios”.
- c) **Circunstancias de la inscripción de hipotecas voluntarias:** el art. 136 LH dispone que: “las inscripciones y cancelaciones de las hipotecas se sujetarán a las reglas establecidas en los títulos segundo y cuarto para las inscripciones y cancelaciones en general, sin perjuicio de las especiales contenidas en este título”. Por tanto, además de los requisitos anteriores (escritura pública e inscripción en el Registro de la propiedad), existen ciertos requisitos derivados de la naturaleza del derecho real de hipoteca y de las distintas clases según la obligación garantizada:
- Primero, las circunstancias del acreedor, del hipotecante y, en su caso, del deudor de la obligación, cuando se constituya la hipoteca por deuda ajena.
- Segundo, la descripción de la finca o derecho hipotecado.
- Tercero, las particularidades de la obligación garantizada (causa, naturaleza, carácter mancomunado o solidario, lugar, tiempo y forma de pago).
- Cuarto, conforme al art. 12 LH, deberán expresarse en la inscripción “el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados<sup>2</sup>, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas” y “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 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario”. Además, también constarán en la inscripción, las

---

<sup>2</sup> Se consideran abusivos “los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, (...) superiores a tres veces el interés legal del dinero” (art. 104 LH).

demás cláusulas o estipulaciones inscribibles que perfilen y configuren el derecho real de hipoteca (extensión objetiva de la hipoteca a otros elementos, la garantía hipotecaria por costas o gastos y los datos necesarios para poder acudir al procedimiento de ejecución de los bienes hipotecados). Por último, notar que de conformidad con el art. 3.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario se hará constar la referencia catastral, y que la inscripción de la base gráfica en el Registro de la Propiedad es potestativa en ciertos supuestos de hipoteca contemplados en la Ley 13/2015.

Por último, cabe señalar que, para el caso de préstamos hipotecarios concedidos por las Entidades de crédito, existen determinadas disposiciones que exigen requisitos a contener en la escritura y la inscripción (Gómez Gálligo, Tema 62 Hipotecario Registros. Elementos formales de la constitución de hipoteca., 2017).

## 6.2 Colombia

La hipoteca en Colombia está sometida a dos solemnidades según disponen los arts. 2434 y 2435 CC: el contrato debe elevarse a escritura pública y registrarse ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, “de manera que sin el cumplimiento de éstos dos requisitos no produce ningún efecto civil” (Herrera & Alfaro, 2011).

- a) **Escritura pública:** para constituir una hipoteca se requieren determinados documentos, como la copia de la escritura pública en donde conste que el deudor es dueño del bien inmueble que se va a hipotecar, certificado de tradición y libertad actualizado en el que conste la situación jurídica del bien dentro de los últimos 20 años (conforme al art. 79 del Decreto 1250 de 1970), carta de la entidad crediticia en la que se expresa el valor del crédito que se está concediendo (carta de cupo), certificado original de paz y salvo del impuesto predial del último trimestre y paz y salvo del impuesto de valorización (Sierra del Valle & Figueroa Arias, 2012). Asimismo, se requiere validación con Catastro, según lo dispuesto en el art. 1º. 1º del Decreto 2157 de 1995, “en la escritura pública se deberá consignar el número del plano, la nomenclatura cuando fuere el caso, el paraje o localidad donde está ubicado, el área del terreno y el número catastral o predial”.

- b) **Inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos:** se trata de un requisito determinante para que la escritura pública tenga plena eficacia y validez ante terceros. Además, la inscripción de la hipoteca debe realizarse dentro de los noventa días siguientes a su otorgamiento, (Flórez Arcila, 2016). Respecto a la calificación del contrato de hipoteca, cabe destacar que en Colombia no se lleva a cabo el control de la abusividad de las cláusulas financieras, por lo que nada impide que se produzcan abusos en materia de intereses, vinculaciones y vencimientos anticipados.

### 6.3 Méjico

El análisis de los elementos formales de la hipoteca en Méjico se ha estructurado del mismo modo que el apartado referido al derecho español, diferenciando entre los requisitos de escritura pública, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y ciertas especialidades relativas a la inscripción de hipotecas voluntarias.

- a) **Escritura pública:** en la cual deberán constar “la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento” y “la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deba correr”, conforme a los respectivos apartados I y IV del art. 3061 del CC mejicano.
- b) **Inscripción en el Registro Público de la Propiedad:** el art. 2919 del CC establece que “la hipoteca nunca es tácita, ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro”. Por tanto, a diferencia del derecho español y colombiano, “la inscripción en el Registro no es requisito constitutivo de la hipoteca” (Rojina Villegas, 1962). Asimismo, cabe señalar que es necesaria la identidad de la finca con Catastro (Dirección General Adjunta de Hacienda Municipal del Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Públicas, 2006). Respecto de la abusividad de las cláusulas, ésta no se califica

registrarmente. No se establecen límites en la fijación de intereses, que suelen oscilar en un intervalo del 15% y el 19% (Banco Nacional de México, 2018).

- c) **Circunstancias de la inscripción de hipotecas voluntarias:** conforme al art. 2921 CC “la hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse”. Esta disposición constituye un derecho en expectativa que requiere protección jurídica, por lo que la ley exige la debida publicidad del acto mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad para que se conozca el carácter de la relación jurídica establecida.

Del mismo modo, en el art. 2922 CC se contempla que “si la obligación asegurada estuviese sujeta a condición resolutoria inscrita, la hipoteca no dejará de surtir su efecto respecto de tercero, sino desde que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición”. Por este motivo, se requiere igualmente que se haga constar en el registro el cumplimiento de la condición resolutoria, si previamente se inscribió esta modalidad en el Registro Público de la Propiedad. Por último, el art. 2923 establece que “cuando se contraiga la obligación futura o se cumplan las condiciones de que tratan los dos artículos anteriores, deberán los interesados pedir que se haga constar así, por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria, sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar a tercero la hipoteca constituida”. Así, parece que el precepto reitera innecesariamente la obligación de comunicación al Registro Público de la Propiedad, “sin embargo, lo que el legislador ha querido destacar es el hecho de que ha llegado ya a constituirse válidamente la obligación principal, y, en consecuencia, la hipoteca que la acompaña” (Rojina Villegas, 1962).

#### **6.4 Análisis**

Para el análisis crítico de los elementos formales de constitución de hipoteca en estos tres países se procede a describir sus principales similitudes y diferencias, las implicaciones de las mismas, y el estudio concreto del control de la abusividad de las cláusulas de los contratos hipotecarios.

Respecto a la comparativa entre los tres ordenamientos, nuevamente se pone de manifiesto la similitud de las legislaciones civiles española y mejicana, en lo que respecta a los requisitos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad (con la salvedad del control de las cláusulas abusivas) y la regulación específica de las circunstancias de inscripción de las hipotecas voluntarias, a diferencia del Código Civil colombiano, que guarda silencio sobre éstas. Sin embargo, como ya se criticó en el apartado 5.4, el hecho de que la inscripción registral de la hipoteca no sea constitutiva en Derecho mejicano, supone la diferencia más relevante a efectos formales y prácticos con los otros dos sistemas jurídicos. Por último, resulta de interés explicar que, la exigencia de certificado de paz en Colombia, se fundamenta en demostrar la ausencia de controversia en la identidad del inmueble, dados los conflictos históricos que ha habido con las FARC).

Respecto al control de las cláusulas abusivas, se considera que “la ambigüedad que hay respecto de la sanción a las cláusulas abusivas en el ordenamiento jurídico colombiano” (Bernal-Fandiño & Pico-Zúñiga, 2015), y la falta de eficacia de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros en Méjico (Condusef), (en contraposición con España, apartado 6.1), que ha dado lugar a numerosos abusos en materia de intereses y vencimientos anticipados, requiere la atención del poder legislativo de ambos países en el corto plazo. En esta línea, en Colombia se han planteado en los últimos años propuestas para la reforma del sistema financiero, que incluyen límites a las tasas de interés y usura, y proponen sanciones para cuando éstos se sobrepasen (Hernández Correa, 2007).

A la vista de lo expuesto, cabe pensar que el problema de estos dos países no reside en la insuficiencia de regulación en materia de cláusulas abusivas, como se apuntaba en la INTRODUCCIÓN (no sería realmente necesaria una adaptación a la Ley 1/2013), sino que es posible que el problema de la ineficacia del sistema, resida en el control de este tipo de cláusulas. Por este motivo, se concluye que en Colombia y Méjico podría ser interesante contemplar la obligatoriedad de que, en las instituciones registrales (bien en el Registro de Instrumentos Públicos –Colombia–, o bien el Registro Público de la Propiedad –Méjico–), se califique la abusividad de las cláusulas en los contratos hipotecarios, de manera que no se inscriban las cláusulas abusivas, como ocurre en España ex art. 248 LH.





## 7 EJECUCIÓN HIPOTECARIA

### 7.1 España

A modo de síntesis, se analiza a continuación la ejecución hipotecaria en el ordenamiento jurídico español haciendo referencia a cinco bloques de contenido fundamentales: los tipos de acciones posibles, las posibilidades procedimentales (con especial mención al procedimiento de ejecución directa), las formas de llevar a cabo la realización de los bienes, las causas de oposición y las consecuencias registrales del procedimiento.

En la ejecución hipotecaria española se distinguen **dos tipos de acciones**:

Primero, una acción personal, derivada de la responsabilidad patrimonial universal, contemplada en el segundo inciso del art. 105 LH: “la hipoteca (...) no alterará la responsabilidad personal e ilimitada del deudor que establece el art. 1911 CC”. La legitimación activa en esta acción corresponde al acreedor personal, causahabiente o cesionario, siendo legitimados pasivos el deudor, y en su caso, el responsable por disposición legal o afianzamiento acreditado en documento público ex art. 538.2 LEC. Respecto a su plazo de prescripción, según el art. 1964 CC modificado por la Ley 42/2015 de 5 de octubre, “la acción hipotecaria prescribe a los veinte años”, mientras que “las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación”. Por tanto, la doctrina no es unánime respecto de este plazo, estimando un sector que el plazo es de 20 años, y otro que éste sólo es aplicable a la acción real, no a la personal (Gómez Gállego, Tema 74 Hipotecario Registros. Acción real y personal., 2017).

Segundo, una acción real, derivada de la responsabilidad real nacida de la hipoteca, como dispone el art. 104 LH: “la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida”. Respecto a la legitimación, la activa corresponde al acreedor hipotecario (excepto la subrogación legal o convencional), mientras que la pasiva corresponde al deudor y al propietario de bienes hipotecados, diferenciando entre el procedimiento ejecutivo ordinario (corresponde al propietario de bienes hipotecados) y la ejecución directa (corresponde al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor). Por último, cabe señalar que no cabe discusión acerca de su plazo de

prescripción, de 20 años conforme al art. 1964 CC y 128 LH (Gómez Gállico, Tema 74 Hipotecario Registros. Acción real y personal., 2017).

En este sentido, es necesario llevar a cabo un análisis de la compatibilidad de estas dos acciones. Por un lado, la doctrina no es pacífica al respecto, pues para Roca Sastre, el acreedor puede elegir entre ambas acciones, apoyándose en el art. 105 LH, mientras que Sanz, estima que hay que dar preferencia a la acción real, en virtud de los arts. 1982.2 CC, 919 Código de Comercio y la antigua redacción de la LEC (art. 1447). Por otro lado, la LEC actual guarda silencio, limitándose a indicar el art. 579 que, cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados, si el producto de los bienes hipotecados fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo y ejecución ordinaria por la cantidad restante (Gómez Gállico, Tema 74 Hipotecario Registros. Acción real y personal., 2017).

En segundo lugar, cabe señalar que, por su extensión, no se entrará a analizar las **posibilidades procedimentales para hacer efectivo el crédito hipotecario**, salvo el **procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados**. Acerca del resto, basta indicar que conforme a la LEC pueden ejercitarse: los procedimientos declarativos (juicio ordinario y verbal, en los que se acumulan las fases de contienda y ejecución si la sentencia fuese favorable), el procedimiento ejecutivo ordinario (que procederá obligatoriamente cuando no se cumplan los requisitos del art. 682 LEC para la ejecución directa y cuando la ejecución se dirija contra bienes distintos de los hipotecados) y la realización extrajudicial (que se realizará ante Notario).

Por su parte, la ejecución directa requiere de una explicación más amplia, ya que implica la cristalización del principio genérico de que “la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituido” recogido en el art. 104 LH. A modo de resumen de este procedimiento, es necesario señalar lo siguiente: respecto a su naturaleza, la nota fundamental del mismo es la ausencia de un período procesal destinado a examinar la posible contienda entre diversos sujetos (característica de la jurisdicción contenciosa). Respecto a su regulación, está contenida en los arts. 129 y siguientes de la LH y 682 y siguientes de la LEC, en los que se detallan sus requisitos y tramitación, de los cuales cabe destacar que el procedimiento se aplicará cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra los bienes especialmente hipotecados en garantía de la deuda por

la que se proceda y que es necesario que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado (que nunca podrá ser inferior al 75% del valor de la tasación realizada), además del domicilio del deudor a efectos de notificaciones. En lo que respecta a la demanda ejecutiva, ésta y los documentos que deben acompañarla se recogen en el art. 685 LEC (Gómez Gállico, Tema 76 Hipotecario Registros. Procedimiento de ejecución directa, 2017).

En tercer lugar, es necesario enumerar las distintas **formas de llevar a cabo la realización de los bienes**, que podrán ser ejecutados por convenio, por persona especializada y mediante subasta.

En cuarto lugar, las **causas de oposición** del demandado se recogen en los arts. 695 a 698 de la LEC y son las siguientes: extinción de la garantía o de la obligación garantizada (siempre que se presente certificación del Registro de la cancelación de la hipoteca o escritura pública de carta de pago o cancelación de la garantía), error en la determinación de la cantidad exigible (cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre el ejecutante y el ejecutado), cláusula abusiva (Ley 1/2013), tercería de dominio (cuando se acompañe el correspondiente título de propiedad y certificación expresiva de su inscripción con fecha anterior a la constitución de la garantía) y prejudicialidad penal (cuando se acredita la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título o la invalidez o ilicitud de la ejecución).

En quinto y último lugar, las **consecuencias registrales** del procedimiento de ejecución hipotecaria pueden resumirse de la siguiente forma: primero, la adjudicación conlleva una serie de operaciones registrales que se regulan en los arts. 674 y 692 LEC y los 131 a 135 LH. De acuerdo, con ellos, cabe indicar que el decreto de adjudicación “será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas”, de modo que éste y el mandamiento de cancelación de cargas “determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución”. En segundo lugar, debe señalarse que el alcance de la calificación registral debe extenderse a los extremos recogidos en el art. 132 LH (sin perjuicio de las reglas generales de los arts. 18 LH y 100 RH). Además, la Ley 1/2013 introduce importantes límites en la ejecución de la vivienda habitual: limitación del

interés de demora al triple del interés legal, exclusión del anatocismo y limitación de las costas reclamadas al ejecutado al 5% de la cantidad reclamada (Gómez Gállego, Tema 76 Hipotecario Registros. Procedimiento de ejecución directa, 2017).

## 7.2 Colombia

En la misma línea que el apartado anterior (7.1), se procede a analizar determinados aspectos clave de la ejecución hipotecaria: las facultades que el Derecho concede al acreedor y la compatibilidad de las acciones hipotecaria y personal del acreedor, las posibilidades procedimentales, las posibles causas de oposición y las consecuencias registrales del procedimiento.

En primer lugar, de la definición de hipoteca explicada en el epígrafe 3.2, se deduce la consecuencia de que “si no se cumple con la obligación, se pagará al acreedor con el producto de la venta forzada del bien o adjudicándosele como resultado de un proceso ejecutivo o similar” (Vicuña Miñano, 2012). Por tanto, el acreedor, para conseguir el pago de lo debido, o el cumplimiento de lo contratado, podrá perseguir tanto los bienes hipotecados como los no hipotecados del deudor, mediante las dos prerrogativas que se le conceden como titular de un derecho real: el **derecho de persecución y el derecho de preferencia**.

El derecho de persecución, es el “derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido” que se da al acreedor en virtud del art. 2452 CC colombiano. Por tanto, este derecho concede al acreedor la acción hipotecaria contra el tercero que ha hipotecado un bien propio para garantizar una deuda ajena sin obligarse personalmente o contra el tercer poseedor que a cualquier título hubiere adquirido el inmueble. Cabe señalar que la acción hipotecaria contra tercero poseedor, que también se denomina de desposeimiento, permite que el deudor indemnice plenamente con inclusión de las mejoras que haya hecho sobre la finca. Respecto al cese del derecho de persecución, éste se produce en los siguientes casos: primero, cuando el tercero “haya adquirido la finca hipotecada en pública subasta ordenada por el juez” (inciso 2º del art. 2452 CC colombiano), teniendo en cuenta para que sea oponible al acreedor esta venta, se requiere que el acreedor hipotecario sea citado al proceso, en el

cual éste tiene preferencia para que con el producto de la venta se le pague primero. En segundo lugar, el derecho de persecución cesa también cuando el inmueble hipotecado es expropiado, el acreedor pierde el derecho real, pero puede exigir que con el valor de la indemnización se le pague el crédito.

Respecto al derecho de preferencia, el art. 2449 CC colombiano establece que “el acreedor hipotecario tiene, para hacerse pagar sobre las cosas hipotecadas, los mismos derechos que el acreedor prendario sobre la prenda”. Esto implica que el acreedor hipotecario tiene el derecho de “satisfacer su prestación en primer lugar, con relación a cualquier otro titular del derecho” (Sierra del Valle & Figueroa Arias, 2012), preferencia que se concreta en la facultad de hacerse efectiva la hipoteca con el producto de la venta. Por tanto, en este apartado es necesario referirse al procedimiento de ejecución con título hipotecario (antes, venta judicial). Este procedimiento se regula desde 2012 en los arts. 467 y siguientes del Código General del Proceso (en adelante, CGP). La nueva regulación permite al acreedor de primer grado, postularse para la liquidación de su crédito, de forma que si quien lo hace es un acreedor hipotecario de segundo grado, se requiere autorización del primero y así sucesivamente en los demás acreedores hipotecarios (notar que, en Derecho colombiano, la pluralidad de hipotecas se conoce también con el nombre de grados, y el pago preferencial es acorde con la fecha o momento de inscripción).

Para completar el estudio, es necesario analizar la compatibilidad de la acción hipotecaria y la acción personal del acreedor para requerir el pago contra los bienes no hipotecados del deudor. Conforme al art. 28 de la Ley de 1890, que derogó el art. 2449 CC colombiano, que establece que “el ejercicio de la acción hipotecaria no perjudica la acción personal del acreedor para hacerse pagar sobre los bienes del deudor que no le han sido hipotecados, y puede ejercitarlas ambas conjuntamente, aun respecto de los herederos del deudor difunto; pero aquella no comunicará a ésta el derecho de preferencia que corresponde a la primera”, se deduce que debido a que la acción hipotecaria no transmite a la personal el derecho de preferencia, la acción personal se deriva de la obligación principal. En este sentido, frente al bien hipotecado el acreedor promueve la acción hipotecaria, mientras que frente al resto de los bienes del deudor se ejercita la acción personal. Cabe distinguir entonces, dos supuestos: en primer lugar, cuando coinciden en una misma persona la cualidad de deudor de la obligación y propietario del bien hipotecado, el acreedor puede escoger la acción que le parezca más conveniente

(conforme al principio de autonomía de la voluntad) y promover el proceso de ejecución con título hipotecario. En segundo lugar, cuando el dueño de la cosa hipotecada no sea al mismo tiempo deudor de la obligación principal, el acreedor sólo puede demandar al dueño ejercitando la acción hipotecaria. En conclusión, es posible afirmar que el acreedor hipotecario tiene la oportunidad de perseguir el inmueble sin importar los diferentes dueños por los que haya pasado y en caso de un remate judicial, tendrá preferencia para que su obligación sea pagada en primer lugar (según el grado de su hipoteca) (Sierra del Valle & Figueroa Arias, 2012).

En segundo lugar, cabe señalar que las **posibilidades procedimentales** que pueden dar lugar a la ejecución hipotecaria en Colombia, no distan demasiado de las existentes en el ordenamiento jurídico español. Conforme al CGP, pueden iniciarse: el proceso declarativo regulado en los arts. 368 y siguientes CGP (verbal, que no el verbal sumario), el proceso ejecutivo ordinario (regulado en los arts. 422 y siguientes CGP, además de las disposiciones especiales para la efectividad de la garantía real, que indican que es necesario que la demanda ejecutiva se acompañe de título que preste mérito ejecutivo y el título de hipoteca) y el proceso de adjudicación o realización especial de la garantía real (regulado en los arts. 467 y siguientes del CGP). Para poder llevar a cabo este último, es necesario que a la demanda de adjudicación se acompañe “título que preste mérito ejecutivo, el contrato de hipoteca o de prenda, y un certificado del registrador respecto de la propiedad de demandado sobre el bien perseguido” (art. 467.1 CGP). Si se cumplen los requisitos de este artículo, conforme al art. 467.2 CGP, “el juez librará mandamiento ejecutivo en la forma prevista en el artículo 430, en el que prevendrá al demandado sobre la pretensión de adjudicación. También decretará el embargo del bien hipotecado (...)”.

En tercer lugar, es necesario indicar las **causas de oposición** que puede plantear el demandado: según el art. 467.3 CGP, el ejecutado tiene un plazo de 10 días para plantear las siguientes defensas: pedir la regulación o pérdida de intereses, la reducción de la pena, hipoteca o prenda, la fijación de la tasa de cambio, o tachar de falso el título ejecutivo o el contrato de hipoteca o de prenda (la solicitud se tramitará como incidente que se decidirá por auto apelable en el efecto diferido), formular excepciones de mérito (se les dará el trámite del art. 443 CGP), objetar el avalúo en la forma dispuesta en el art. 444 CGP, objetar la liquidación del crédito (art. 446) o solicitar que antes de la adjudicación se someta el bien a subasta (se procederá conforme a los arts. 448 y 450 a 457 CGP).

En cuarto lugar, las **consecuencias registrales** de la ejecución hipotecaria son las siguientes: conforme a lo dispuesto en el art. 468.6 CGP, en el caso del procedimiento ejecutivo ordinario, “el embargo decretado con base en título hipotecario o prendario sujeto a registro, se inscribirá aunque se halle vigente otro practicado sobre el mismo bien en proceso ejecutivo seguido para el cobro de un crédito sin garantía real”. Asimismo, en la realización especial de la garantía real, “cuando no se formule oposición, ni objeciones, ni petición de remate previo, el juez adjudicará el bien al acreedor mediante auto (...). En la misma providencia cancelará los gravámenes prendarios o hipotecarios, así como la afectación a vivienda familiar y el patrimonio de familia; cancelará el embargo y el secuestro; ordenará expedir copia del auto para que se protocolice en una notaría del lugar del proceso y, si fuere el caso, se inscriba en la oficina de registro correspondiente, copia de lo cual se agregará al expediente; y dispondrá la entrega del bien al demandante, así como de los títulos del bien adjudicado que el demandado tenga en su poder” (art. 467.4 CGP).

### 7.3 Méjico

En coherencia con los apartados anteriores (7.1 y 7.2), se procede a explicar los siguientes caracteres de la ejecución hipotecaria en Méjico: las acciones posibles, las posibilidades procedimentales, las formas de llevar a cabo la realización de los bienes, causas de oposición y consecuencias registrales de la ejecución.

En primer lugar, en la misma línea que de los otros dos ordenamientos estudiados, en Derecho mejicano se derivan dos **acciones para el acreedor hipotecario**: la acción personal y la acción hipotecaria. La primera, nace de la potestad de exigir una prestación económica a una persona determinada, mientras que la segunda, es una acción ejecutiva con privilegio especial, ya que el acreedor tiene preferencia sobre el bien hipotecado respecto de cualquier otro ejecutante sin importar quién es su titular. Así, el acreedor puede dirigirse no sólo contra el obligado, sino también contra el propietario de la cosa, por lo que se asegura ampliamente la satisfacción de crédito, al poder “exigir la venta judicial del bien otorgado en garantía hipotecaria para que con su producto se pague el crédito garantizado” (González Lozano, 2015).



Además, es conveniente explicar los supuestos en que procede la acción hipotecaria y sus requisitos de ejercicio. Ambas cuestiones se regulan en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (en adelante, CPCDF).

El primer apartado del art. 468 del mismo establece que, “se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice”. Por tanto, esta acción se ejercita para el pago o prelación de un crédito hipotecario, o bien por la falta de pago de dos mensualidades de intereses aun cuando no esté vencido el plazo.

Por otro lado, el segundo apartado de dicho artículo establece los requisitos para ejercitarse la acción de pago o prelación de un crédito con garantía hipotecaria: “que el crédito conste en escritura pública o escrito privado” y que se encuentre debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad. No obstante, el juicio puede llevarse a cabo sin necesidad de que el contrato esté inscrito en el Registro en los siguientes casos (art. 469 CPCDF): cuando el documento base de la acción tenga el carácter de título ejecutivo, el bien se encuentre inscrito a favor del demandado, y no exista embargo o gravamen a favor de tercero, “inscrito cuando menos noventa días anteriores a la de presentación de la demanda”. También cuando la obligación sea de pago cumplido o exigible, en los siguientes casos recogidos en los arts. 1959 y 2907 CC federal mejicano: cuando el deudor resulte insolvente después de contraída la obligación (a menos que garantice el adeudo), no otorgue la garantía a que se comprometió, o disminuya la garantía voluntariamente.

Por último, para terminar el estudio de las acciones posibles, resulta indispensable referirse a la compatibilidad de las mismas. Jurisprudencialmente se ha concluido que no existe conflicto para el ejercicio de la acción personal de pago y la acción real hipotecaria, “cuando se demanda en el juicio hipotecario el cumplimiento de una obligación de pago y, por ello, que se haga efectiva la garantía, siendo el sujeto pasivo de una y otra la misma persona”. En el caso contrario, cuando el sujeto pasivo es distinto (ya sea porque quien constituyó la hipoteca es un tercero, o porque los bienes hipotecados pasaron a poder de otro), se ha interpretado que, en virtud de los arts. 12 y 468 CPCDF, “es legalmente procedente que el acreedor, si así lo decide y sin necesidad de agotar previamente la acción personal o de crédito, entable la acción real persecutoria contra el garante

hipotecario o el tercer poseedor”. Además, en ambos casos, el acreedor hipotecario “puede separar su acción personal de la real, bien sea cuando el demandado resulte el mismo sujeto pasivo en ambas obligaciones, o se trate de sujetos distintos, porque al separar la acción real e intentar la personal, ninguna se extingue, en virtud de que las acciones tienen causas diferentes y se refieren a cosas o prestaciones distintas (...) atendiendo al texto de los artículos 3 y 31 CPCDF” (Libro 50, Tomo IV, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 2018).

En segundo lugar, respecto de las **posibilidades procedimentales**, el art. 468 CPCDF enunciado arriba, parece indicar que existe una única forma de tramitar la ejecución en el ordenamiento jurídico mejicano: el llamado juicio hipotecario, que se regula ampliamente en el Capítulo III del CPCDF. De este modo, aunque no cabe diferenciar distintas formas de llevar a cabo la ejecución hipotecaria ante los tribunales, es importante distinguir que el juicio al que nos referimos consta de dos secciones conforme a lo establecido en los arts. 468 y 488 del CPCDF: una sección principal “que contiene la demanda, la contestación, el ofrecimiento, admisión, recepción, valoración de pruebas y sentencia”, y, por otra parte, la sección de ejecución “que contiene la fijación de cédula hipotecaria, el nombramiento de depositario, previsiones relativas a la administración del bien, mandamiento de subasta, remate y adjudicación final” (Rojina Villegas, 1962).

En tercer lugar, se contemplan las siguientes **formas de realización de los bienes** en el art. 2916 CC:

“El acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial; o por adjudicación, en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo con lo que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Puede también convenir con el deudor en que se le adjudique en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero”.

Por tanto, “aunque el objeto de la hipoteca es, en la definición prevista por el art. 2893, afectar los bienes hipotecados preferentemente al pago de la obligación que garantizan con el valor de estos bienes” (Rojina Villegas, 1962), es posible la adjudicación de la cosa al propio acreedor hipotecario mientras no se presente otro postor. Asimismo, según lo

previsto en el segundo párrafo de este artículo, el acreedor también cuenta con la posibilidad de llevar a cabo un convenio con el deudor para la adjudicación de la finca, para lo cual es necesario que se fije el precio de adjudicación en el momento en que la deuda sea jurídicamente exigible (no en la fecha de constitución de la hipoteca). Es necesario indicar que el convenio no puede perjudicar los derechos de tercero, como otros acreedores hipotecarios, que pueden oponerse “alegando la prescripción de la acción hipotecaria” (art. 488 CPCDF). Resulta conveniente indicar que este último artículo establece que “la venta se hará de la manera que se hubiere convenido, y a falta de convenio, por medio de corredores<sup>3</sup>”.

En cuarto lugar, según lo dispuesto en el art. 470 CPCDF, una vez anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad y realizado el traslado de la misma al deudor (y en su caso, al titular registral del embargo o gravamen por plazo inferior), éstos tendrán el plazo de quince días para contestarla y oponer las **excepciones** siguientes: las procesales previstas en el art. 35 del CPCDF (aunque la litispendencia y la conexidad sólo se admitirán “si se exhiben con la contestación las copias selladas de la demanda y contestación de ésta o de las cédulas del emplazamiento del juicio pendiente o conexas, o bien la documentación que acredite que se encuentra tramitando un procedimiento arbitral”), las fundadas en que el demandado no haya firmado el documento base de la acción, su alteración o la de falsedad del mismo, falta de representación, de poder bastante o facultades legales de quien haya suscrito en representación del demandado el documento base de la acción, nulidad del contrato, novación de contrato y las demás que autoricen las leyes. También es posible plantear las excepciones de pago o compensación, remisión o quita, y oferta de no cobrar o espera, si bien “sólo se admitirán cuando se funden en prueba documental”. Por último, cabe indicar que “la reconvenición sólo será procedente cuando se funda en el mismo documento base de la acción o se refiera a su nulidad”.

---

<sup>3</sup> El Corredor Público es un Licenciado en Derecho habilitado por el Ejecutivo Federal de México, cuya función básica es garantizar la seguridad y certeza jurídicas, ejerciendo un control de legalidad en las transacciones comerciales y otras materias de competencia federal (Secretaría de Economía. Correduría Pública., 2018)

Para terminar, cabe detallar las siguientes **consecuencias registrales** del juicio hipotecario: ya se ha hecho referencia anteriormente a la necesidad de anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad, pero no a sus efectos, pues anotada ésta, “no podrá verificarse en la finca hipotecada ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del juicio, sino en virtud de sentencia ejecutoriada relativa a la misma finca, debidamente registrada y anterior en fecha a la inscripción de la referida demanda o en razón de providencia precautoria solicitada ante el juez por acreedor con mejor derecho, en fecha anterior a la de inscripción de la demanda” (art. 484 CPCDF). Del mismo modo, “si el Superior<sup>4</sup> revoca el fallo de primera instancia que declaró procedente el remate”, se mandará cancelar la anotación de la demanda en el Registro Público (y en su caso se devolverá la finca al demandado).

#### **7.4 Análisis**

Debido a que la descripción de las principales diferencias en materia de ejecución en los tres ordenamientos, aparece sintetizada en el ANEXO, en lo referido a acciones posibles, posibilidades procedimentales y efectos del procedimiento, nos remitimos a dicho apartado en lo que respecta a estos puntos, para hacer aquí mayor hincapié en la posible influencia del sistema de ejecución hipotecaria de cada país en su calificación en el informe *Doing Business 2018*.

Uno de los indicadores que se utilizan en este informe, y que resulta de interés en nuestro estudio, es el *Registering property* o Registro de la propiedad, referido a “procedimiento, tiempo y coste de ceder la propiedad y la calidad de su sistema de administración de tierras” (The World Bank, 2018). Este indicador, se compone de dos factores: *efficiency of transferring property* (eficiencia de transferir la propiedad), y *quality of land administration* (calidad del sistema de administración de las tierras), que a su vez aglutinan numerosos índices, resumidos en la siguiente tabla (Tabla 1):

---

<sup>4</sup> Es decir, el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Méjico, órgano judicial encargado de impartir justicia del fuero común en la capital del país (Poder Judicial del Estado de México, 2018).

Tabla 1: Indicadores de la eficiencia de transferir la propiedad y la calidad del sistema de administración de las tierras

<b>INDICADORES DE LA MEDIDA DE LA EFICIENCIA DE TRANSFERIR LA PROPIEDAD</b>
<p><b>1. Procedimientos para transferir legalmente título de propiedad de inmueble (en número):</b> procedimientos pre registrales, procedimientos de registro en la ciudad más grande de la economía y procedimientos post registrales</p>
<p><b>2. Tiempo requerido para completar cada procedimiento:</b> no se incluye el tiempo utilizado para recoger información, cada procedimiento empieza un día separado (excepto los que pueden ser íntegramente completados <i>online</i>) y se considera que un procedimiento termina cuando se recibe el documento final</p>
<p><b>3. Coste requerido para completar cada procedimiento</b> (en % del valor de la propiedad): sólo se tienen en cuenta costes oficiales y se excluye el IVA, impuesto sobre el patrimonio y pagos ilícitos</p>
<b>INDICADORES DE LA CALIDAD DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS (0-30): suma de los siguientes índices</b>
<p><b>1. Índice de fiabilidad de las infraestructuras (0-8):</b> tipo de sistema para conseguir la información de la tenencia de tierras, disponibilidad de bases de datos electrónicas para comprobar gravámenes, tipo de sistema para conseguir la cartografía, disponibilidad del sistema de información geográfica y conexión entre el registro de la propiedad y el sistema cartográfico</p>
<p><b>2. Índice de transparencia de información (0-6):</b> accesibilidad de la información de la propiedad de tenencia de tierras, accesibilidad de los mapas de parcelas tierras, publicación de la lista de tarifa, listas de documentos de registro y niveles de servicio, disponibilidad de mecanismos de reclamaciones específicos y separados, y publicación de estadísticas sobre el número de transacciones de propiedad</p>
<p><b>3. Índice de cobertura geográfica (0-8):</b> cobertura del registro de la propiedad y de la agencia cartográfica en la ciudad más grande de la economía</p>

**4. Índice de resolución de controversias por tierras (0-8):** marco regulador para registro de bienes inmuebles y mecanismos para prevenir y resolver controversias por tierras

**5. Igualdad de acceso a derechos de propiedad (-2-0):** acceso desigual a los derechos de propiedad entre hombres y mujeres (casados y solteros)

*Fuente: Elaboración propia. Basada en (The World Bank, 2018).*

De este modo, se ha explicado con detalle la composición del indicador *Registering property* con el propósito de comparar su puntuación en cada país objeto de estudio, analizando qué índice concreto ha podido influir en la obtención de una posición inferior en la clasificación de 190 países.

En este sentido, cabe señalar que, de mejor a peor posición, España se encuentra en el puesto 53, Colombia en el 60 y Méjico en el 99 (The World Bank, 2018).

Por tanto, relacionando el puesto de cada país con su regulación en materia de ejecución hipotecaria, se considera plausible que el hecho de que Méjico se encuentre en la cola, pueda tener cierta correlación con la admisibilidad de un procedimiento especial de ejecución por incumplimiento antes de haber inscrito, lo que afectaría al índice número 2 y 4 de la *calidad del sistema de administración de tierras* (Tabla 1), al suponer, por un lado, una menor transparencia de información (por ejemplo, por existencia de cargas ocultas), y por otro, un peor marco regulador para el registro de bienes inmuebles.

En cuanto a Colombia, se considera que su peor posición en la clasificación respecto a España podría estar motivada por una baja puntuación de los indicadores 2 y 3 de la *eficiencia de transferir la propiedad* (Tabla 1). Esto se debe a que, en este país, existen evidencias de que “la lentitud de los procesos ejecutivos hipotecarios refleja la gran cantidad de etapas que deben surtirse y la congestión de los despachos judiciales” (Cárdenas S. & Badel F., 2003), lo que supone una menor puntuación en el índice del tiempo requerido para completar cada procedimiento y en el referido al coste requerido para completar cada procedimiento. Esto se refleja, por ejemplo, en el hecho de que “los bancos hipotecarios enfrentan altos riesgos legales por la existencia de un gran número

de procesos ejecutivos hipotecarios iniciados, que son lentos y costosos” (Cárdenas S. & Badel F., 2003).

## 8 EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA

### 8.1 España

El estudio de la extinción de la hipoteca en España se ha dividido en cuatro bloques: la extinción de las hipotecas voluntarias, el supuesto de extinción parcial, la extinción de las hipotecas legales y el estudio de la prescripción y la caducidad en esta materia.

En primer lugar, cabe resaltar que la posibilidad de **extinción de las hipotecas voluntarias** es una consecuencia derivada de la naturaleza de esta figura jurídica. Así, las diferentes características del régimen de extinción de la hipoteca pueden derivarse de la conceptualización de la misma como “un derecho real de constitución registral en garantía del cumplimiento de una obligación” (Gómez Gállego, Tema 77 Hipotecario Registros. Extinción y cancelación de hipotecas., 2017): primero, se extinguirá la hipoteca por aquellas causas de extinción que resulten aplicables (por su condición de derecho real). Segundo, serán causas de extinción aquéllas que determinen la extinción de la obligación garantizada (por razón de su accesoriidad). Tercero, se produce una disociación de los efectos extintivos entre partes y frente a terceros por existir una vinculación de la subsistencia de la hipoteca con su inscripción en el Registro (derivada de su dimensión registral y conforme a los arts. 76, 97 y 144 LH).

En este sentido, una vez explicado el origen de las causas extintivas, es necesario hacer referencia tanto a las clases y causas de extinción existentes en el sistema hipotecario español, como a las formalidades de la cancelación. Por un lado, las clases de extinción se han sintetizado en la siguiente tabla (Tabla 2):

Tabla 2: Clases de extinción de la hipoteca

CLASES DE EXTINCIÓN		
<b>Por razón de la afectación del bien hipotecado</b>	<b>Extinción total:</b> afectación al derecho en su integridad	<b>Extinción parcial:</b> afectación a una parte del bien hipotecado
<b>Por razón de la voluntariedad</b>	<b>Extinción voluntaria:</b> si depende exclusivamente de la voluntad del acreedor	<b>Extinción forzosa:</b> si deriva de una causa ajena a la voluntad del acreedor



<b>Por razón de sus efectos extintivos</b>	<b>Extinción absoluta:</b> si produce la pérdida total de vigencia de la hipoteca	<b>Extinción relativa:</b> si se produce algún efecto añadido como consecuencia de la extinción
--	---	---

*Fuente: elaboración propia. Basada en (Gómez Gállego, Tema 77 Hipotecario Registros. Extinción y cancelación de hipotecas., 2017).*

Por otro lado, las causas de extinción contenidas en la LH y la LEC son las siguientes: primero, notar que la hipoteca se extingue por las mismas causas que producen la extinción de la obligación garantizada (como el pago, la compensación, la confusión, la condonación, la novación o la transacción). Sin embargo, conviene precisar que, el pago no extingue la hipoteca cuando procede la subrogación del que paga en la posición del acreedor hipotecario. Asimismo, la confusión no produce la extinción cuando acreedor y deudor pasan a ser la misma persona como consecuencia de una herencia aceptada a beneficio de inventario, o cuando el librado aceptante adquiere títulos endosables o al portador garantizados con hipoteca. Y, respecto a la novación, debe señalarse que tampoco extingue las garantías si aprovechan a un tercero que no preste su consentimiento. Segundo, extinción por razón del propio derecho real de hipoteca (por renuncia del acreedor o acuerdo entre acreedor y deudor, confusión de derechos por reunirse en la misma persona el dominio del bien hipotecado y la titularidad del crédito garantizado, por pérdida de la cosa o extinción del derecho hipotecado, por la ejecución de la hipoteca o de una carga preferente, por los efectos del plazo o condición estipulados o por prescripción y caducidad, que se explicarán más adelante) (Gómez Gállego, Tema 77 Hipotecario Registros. Extinción y cancelación de hipotecas., 2017).

Respecto de las formalidades de la cancelación, el art. 136 LH establece que “las cancelaciones de las hipotecas se sujetan a las reglas establecidas para las cancelaciones en general, sin perjuicio de las especiales”. Así, estas reglas generales se desprenden del art. 82 LH, exigiendo la cancelación, en principio, el consentimiento del acreedor (por aplicación de los principios de legitimación y tracto sucesivo), que ha de ser exigido expresamente, será siempre causal y constará por escritura pública. De este modo, cuando el acreedor se niegue a prestar el consentimiento procedente, puede conseguirse la cancelación mediante sentencia firme, ex art. 174 RH. No obstante, la hipoteca podrá ser cancelada sin dichos requisitos en todos aquellos casos en que la extinción se produzca

por causas objetivas con independencia de la voluntad del acreedor (prescripción y caducidad, confusión de derechos, o determinados supuestos especiales contemplados en el art. 175 LH), de forma que la cancelación podría solicitarse por el deudor, o en su caso por otro interesado, que acredite la circunstancia correspondiente. Así se deduce del art. 82 LH, al establecer que “las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública (...) podrán (...) ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva” (Gómez Gállego, Tema 77 Hipotecario Registros. Extinción y cancelación de hipotecas., 2017).

En segundo lugar, es determinante indicar que el sistema español es contrario, como regla general, a la **extinción parcial** de la hipoteca, ya sea por reducción de la obligación, como por desaparición del bien hipotecado (art. 122 LH), de forma que ésta sólo podrá producirse con el consentimiento del acreedor con ciertas limitaciones y en determinados supuestos excepcionales: hipoteca sobre varias fincas o sobre finca posteriormente dividida habiéndose distribuido la responsabilidad entre todas ellas ex art. 124 y 221 LH e hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador.

En tercer lugar, respecto al régimen de **extinción y cancelación de las hipotecas legales**, debido a que, a tenor del art. 164 LH, “las hipotecas legales inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido, y se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias”, sólo es necesario hacer referencia a las siguientes especialidades de este tipo de hipotecas: primero, señalar que las hipotecas legales no admiten la fijación de un plazo de duración (ya que ésta viene determinada por la subsistencia de la institución jurídica que motiva su constitución). Segundo, que conforme al art. 261 CC, la hipoteca por razón de tutela puede ser modificada o cancelada parcialmente por el Juez, y además no se cancela hasta que es aprobada judicialmente la cuenta general. Por último, conviene indicar que del art. 163 LH se deduce que la pérdida del bien hipotecado dará lugar a la constitución de nueva hipoteca sobre otros bienes del obligado a prestarla.

Para terminar, en cuarto lugar, se requiere analizar **la prescripción y la caducidad** en materia de hipotecas. Respecto al plazo de prescripción, el art. 128 LH dispone que “la acción hipotecaria prescribirá a los 20 años, contados desde que pudo ser ejercitada.”, del mismo modo que el art. 1964 CC (como ya se expuso en el apartado 7.1) y en

contraposición al plazo más breve de cinco años que se prevé para la prescripción de las acciones personales relativas al préstamo. Esta divergencia de plazos, como ya se adelantaba en el apartado anterior, ha dado lugar a diferentes interpretaciones en la doctrina y la jurisprudencia. La controversia se resume en que algunos autores entienden que el plazo de 20 años de prescripción es para ambas acciones (real y personal), siendo inadmisibles la subsistencia de la acción hipotecaria cuando ya no es posible ejercitar la acción personal, mientras que otros, entre los que se incluye la Ley Navarra y el Tribunal Supremo, defienden la subsistencia de la responsabilidad más allá del plazo de prescripción de la acción personal, con la particularidad de que la acción hipotecaria sólo podrá ejercitarse contra el dueño del bien hipotecado (sea o no el deudor).

Por su parte, la caducidad puede ser establecida por Ley o por convenio entre las partes. En este sentido, todos los supuestos de caducidad tienen en común lo siguiente: la caducidad afecta a las hipotecas voluntarias y a las legales (si bien no cabe la caducidad convencional respecto de las legales) y su cancelación se rige por el principio de rogación (pudiendo ser solicitada por el titular de cualquier derecho sobre la finca y existiendo la solicitud tácita ex art. 353 RH). En cuanto a la caducidad legal, se contemplan los siguientes supuestos, expuestos en la Tabla 3:

Tabla 3: Supuestos de caducidad legal de hipotecas.

<b>SUPUESTOS DE CADUCIDAD LEGAL</b>	
<b>Hipotecas constituidas con anterioridad a 1.1.1945 (opera LH 1944)</b>	Hipotecas que en dicha fecha > 30 años antigüedad a partir de la fecha de vencimiento del crédito: caducan si dentro de los 2 años siguientes no fueron renovadas, interrumpida su prescripción o ejercitada la acción hipotecaria
	Hipotecas que en dicha fecha < 30 años de antigüedad: caducaron a medida que fueron cumpliendo dicha antigüedad, en las mismas condiciones y requisitos
<b>Hipotecas posteriores a 1945 (82, 5° LH)</b>	Supuesto de caducidad del asiento, a solicitud del titular registral, fundamentada en el simple transcurso del plazo de prescripción de la hipoteca, sin necesidad de que haya sido declarada judicialmente ni de que el registrador aprecie formalmente su existencia (el plazo será el

	previsto para la prescripción de la acción hipotecaria; 20 años)
<b>Ley 30/2005, de 29 de diciembre, de PGE para el año 2006</b>	Se dispuso la extinción legal de las obligaciones nacidas de créditos hipotecarios concedidos por el Instituto Nacional de la Vivienda al amparo de la Ley de Viviendas Protegidas de 1939 y Viviendas de Renta Limitada de 1954 cuando la cuota trimestral de amortización no exceda de 30 euros

*Fuente: elaboración propia. Basada en (Gómez Gállego, Tema 77 Hipotecario Registros. Extinción y cancelación de hipotecas., 2017).*

Para terminar, respecto de la caducidad convencional, el art. 82, 5º LH indica que tiene lugar cuando se pasa expresamente para la propia hipoteca “un plazo concreto de duración”, de modo que la acción hipotecaria sólo puede ser ejercitada dentro de dicho plazo. Asimismo, según la DGRN, es posible la cancelación sin consentimiento del acreedor, siendo necesario acreditar que no se ha ejercitado la acción dentro de dicho plazo o que se ha transcurrido el plazo señalado en el art. 82, 5º LH o el más breve fijado a efectos de cancelación por los interesados, sin que conste registralmente ninguna de las circunstancias señaladas en dicho precepto (Gómez Gállego, Tema 77 Hipotecario Registros. Extinción y cancelación de hipotecas., 2017).

## 8.2 Colombia

En este apartado se describe, por un lado, los modos de extinción de la hipoteca en Colombia, y por otro, su régimen de prescripción.

En el sistema de Derecho Civil colombiano la hipoteca se extingue por **vía principal o directa o por vía consecuencial o indirecta**. La extinción consecuencial trae causa del art. 2457.1 CC colombiano, que establece que “la hipoteca se extingue junto con la obligación principal”. En este sentido, es necesario acudir al art. 1625 CC colombiano, en el que se enumera las causas de extinción de las obligaciones: por solución o pago efectivo (aunque podría suceder que en el caso de pago por un tercero se estipule que la hipoteca no se extinga, sino que se produzca una subrogación del crédito, atrayendo también la garantía hipotecaria), por la novación, transacción, remisión, compensación,

confusión, pérdida de la cosa que se debe, declaración de nulidad o rescisión, condición resolutoria o por prescripción. Además, la extinción tiene que ser total, pues de lo contrario el gravamen se mantiene vigente (Caycedo Tribín, Lara Galvis, & Beltrán, 2000).

Respecto a la extinción directa o principal, ésta se manifiesta cuando se resuelve el derecho del constituyente sobre la cosa, por el cumplimiento de la condición resolutoria (siempre que ésta conste por escritura pública), por la llegada del término establecido en su constitución o por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública. También se extingue la hipoteca de forma directa, cuando se produce el fenómeno de la confusión (la propiedad de la cosa hipotecada pasa al acreedor por cualquier título, salvo que opere la subrogación del art. 1668.2 CC), por expropiación o por la purga de la hipoteca contemplada en el segundo inciso del art. 2452 CC colombiano. Cabe indicar que la purga de la hipoteca requiere: en primer lugar, que se trate de la venta judicial ordenada por el juez y adquirida por un tercero dentro del respectivo proceso. En segundo lugar, se requiere que en el proceso ejecutivo se lleve a cabo la citación del acreedor (art. 462 CGP). En tercer lugar, el remate debe ocurrir después de cumplirse el plazo para la comparecencia del acreedor al proceso ejecutivo o para intentar, por separado, el proceso ejecutivo con garantía real (20 días desde la notificación al acreedor). Además, según el art. 471 CGP “si del respectivo certificado del registrador resulta que los bienes embargados están gravados, el funcionario ejecutor hará saber al acreedor la existencia del proceso, mediante notificación personal, para que pueda hacer valer su crédito ante juez competente”. Así, el acreedor, tiene un plazo de 30 días para hacer valer su derecho, bien en el proceso ejecutivo o bien en otro por separado. Si el acreedor hipotecario no comparece al proceso en que se le cita, o por separado reclama su derecho en proceso ejecutivo con garantía real, en el caso de que el inmueble sea rematado y adjudicado a un tercero, contra éste no se podrá hacer valer la hipoteca, puesto que se ha producido la purga de la misma, como causa extintiva.

Los dos tipos de extinción explicados tienen en común los siguientes aspectos: primero, para que la resolución del contrato sobre el que recae el derecho del constituyente, produzca los efectos de extinguir la hipoteca, es necesario que el acreedor hipotecario sea convocado al proceso. Segundo, conforme al inciso 3° del art. 2457 CC colombiano, que establece que la hipoteca también se puede extinguir de la misma manera en la que surgió,

“por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva”, cabe señalar que, si el acreedor no concurre ante notario para llevar a cabo escritura pública que se anote en el Registro de Instrumentos Públicos, el deudor puede llevar a cabo esta actuación (Sierra del Valle & Figueroa Arias, 2012).

Respecto al régimen de **prescripción**, se ha resumido el mismo en la siguiente tabla (Tabla 4):

*Tabla 4: Régimen de prescripción de acciones en Colombia*

TIPO DE ACCIÓN	PRESCRIPCIÓN
Acción ejecutiva	<p>Art. 2536 CC: la acción ejecutiva se prescribe por diez años.</p> <p>La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de diez años, y convertida en ordinaria durará solamente otros diez.</p>
Acción ordinaria	La acción ordinaria prescribe por veinte años (ex art. 2536 CC)
Acción accesorio (hipotecaria)	Art. 2537 CC: la acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesorio, prescriben junto con la obligación a que acceden.

*Fuente: Elaboración propia.*

### 8.3 Méjico

Paralelamente al apartado 8.1, se explica a continuación el régimen jurídico de extinción de la hipoteca conforme al CC Federal mejicano distinguiendo: la extinción de las hipotecas voluntarias, la extinción parcial, la extinción de las hipotecas legales y la prescripción y caducidad de esta figura jurídica.

En primer lugar, es necesario enumerar las causas de **extinción de las hipotecas voluntarias**, contenidas en el art. 2941 del CC Federal, que establece que “podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca”: primero, cuando se extinga el bien hipotecado (se trata de una extinción por vía consecucional, de forma que la extinción del negocio principal involucra necesariamente a la obligación accesoria) o la obligación a que sirvió de garantía hipotecado (la hipoteca puede extinguirse por causas que resultan de su propia naturaleza, como es el supuesto de imposibilidad de hacer efectiva la garantía recogido en el art. 1950 CC). Cabe mencionar aquí, el supuesto de que el bien se encuentre asegurado y se destruya, recogido en el art. 2910 CC, que regula el pago del seguro de forma que “la destrucción total o parcial de la finca, confiere al acreedor hipotecario determinados derechos sobre el importe del seguro”. Segundo, cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien, pues la hipoteca también se extingue al extinguirse el derecho que el deudor tenía sobre la cosa hipotecada. Así, debido a que solamente puede hipotecar el que puede enajenar (art. 2906 CC), “cuando se extingue el derecho de disposición, la hipoteca debe extinguirse porque ha cambiado la naturaleza jurídica del bien hipotecado; se ha convertido en un bien inalienable”. Tercero, cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado. También se aplica en este caso lo dispuesto en el art. 2910 CC, por lo que el derecho real del acreedor no se extingue, sino que el precio de la indemnización queda afectado al pago de la obligación garantizada. De este modo, se produce “una especie de subrogación real, por virtud de la cual, la hipoteca se sustituye por un derecho de preferencia para que se pague al acreedor con el importe de la indemnización que debe pagarse por la finca expropiada”. Cuarto, cuando se remate judicialmente la finca hipotecada. Es de aplicación en este caso lo dispuesto en el art. 2325 CC, de forma que será el juez quien ordene “la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles”. Además, se distinguen dos supuestos: “que el remate se verifique a favor del acreedor (en cuyo caso la extinción operará en forma normal) o que

se finque a favor de un acreedor con prelación anterior (el segundo acreedor hipotecario concurrirá sólo por el exceso)”. Quinto, por la remisión expresa del acreedor hipotecario, que renuncia bien a la garantía hipotecaria, o bien a la deuda que la garantiza (se trata entonces de un supuesto de extinción por voluntad tácita del acreedor). Por último, la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria también extingue esta figura, si transcurre el plazo de diez años previsto en el art. 2918 CC (Rojina Villegas, 1962).

Asimismo, cabe tener en cuenta que la hipoteca también puede extinguirse: por novación, por compensación, o por dación en pago (Moguel, 2004). Conviene realizar ciertas precisiones sobre esta última causa extintiva, cuya finalidad es que el deudor entregue el bien hipotecado, de forma que con éste el acreedor pueda recuperar lo adeudado. Por un lado, señalar que para el deudor hipotecario tiene la única ventaja de “que no sigan corriendo más intereses moratorios que hagan que la deuda se haga cada vez mayor e impagable para el deudor” (España Lozano, 2015). Por otro lado, es necesario referirse al art. 2942 CC, según el cual “la hipoteca extinguida por dación en pago, revivirá si el pago queda sin efecto, ya sea porque la cosa dada en pago se pierda por culpa del deudor y estando todavía en su poder, ya sea porque el acreedor la pierda en virtud de la evicción”. Por tanto, se establece la posibilidad de que, si el pago queda sin efecto, la hipoteca sea de nuevo eficaz. Sin embargo, el artículo no establece si la dación en pago se refiere a la obligación principal o a la accesoria, por lo que se entiende que ambas quedan comprendidas en el mismo “ya que la hipoteca puede extinguirse por causas directas o por vía de consecuencia” (Rojina Villegas, 1962).

En segundo lugar, ya examinadas las causas, conviene analizar la posibilidad de **extinción parcial** en este ordenamiento jurídico. El art. 2910 al que nos referíamos anteriormente dispone que “si la finca estuviere asegurada y se destruyere por incendio u otro caso fortuito, subsistirá la hipoteca en los restos de la finca, y además, el valor del seguro quedará afecto al pago. Si el crédito fuere de plazo cumplido, podrá el acreedor pedir la retención del seguro, y si no lo fuere podrá pedir que dicho valor se imponga a su satisfacción, para que se verifique el pago al vencimiento del plazo. Lo mismo se observará con el precio que se obtuviere en el caso de ocupación por causa de utilidad pública o de venta judicial”. De la lectura de este artículo se deduce que se prevé la hipótesis de extinción parcial de la finca “porque admite la subsistencia de la garantía en



sus restos, que dependerá de las circunstancias específicas de la determinación del valor de los restos del siniestro” (Rojina Villegas, 1962).

En tercer lugar, las llamadas **hipotecas legales** en Derecho español, tienen su equivalente en Méjico, bajo la denominación de hipotecas necesarias, siendo aquéllas que “por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran, o para garantizar los créditos de determinados acreedores” (art. 2931 CC Federal). Su régimen extintivo se regula en el art. 2934 CC, que establece que “la hipoteca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza”. A pesar del silencio legal, hay que tener en cuenta que en la hipoteca necesaria “se sigue los principios consignados en los arts. 2928, 2929 y 2930 CC, y el beneficiario de la garantía mantiene a su favor el plazo de prescripción legal establecido en el art. 2918” (Rojina Villegas, 1962). Conviene aquí hacer un inciso para explicar determinadas normas comunes a todo tipo de hipotecas: por un lado, la regla general (excepcionada en los artículos posteriores) de protección de los derechos del acreedor contenida en el art. 2911 CC, según el cual “la hipoteca subsistirá íntegra aunque se reduzca la obligación garantizada, y gravará cualquier parte de los bienes hipotecados que se conserven, aunque la restante hubiere desaparecido”. Por otro lado, el art. 2940 contiene el principio general de publicidad, pues “la hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra tercero mientras no sea cancelada su inscripción”.

En cuarto y último lugar, es necesario analizar las reglas de **prescripción y caducidad** de hipotecas. La prescripción de la hipoteca se regula en el art. 2918 CC, estableciendo que “la acción hipotecaria prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito”. El *dies a quo* “empieza a contarse a partir del término previsto en el título que ha dado origen a la garantía” (Rojina Villegas, 1962). Respecto a la caducidad, el art. 2927 CC no sólo contiene la regla general de que la existencia de la hipoteca depende de la obligación garantizada, además, dispone que cuando la hipoteca no tenga vencimiento “no podrá durar más de diez años”.

#### **8.4 Análisis**

Dado que la extinción de la hipoteca por pago o cumplimiento, así como por extinción de la obligación principal, no conlleva demasiadas especialidades o diferencias en los tres ordenamientos (ANEXO) y que las principales consecuencias económicas en el tiempo de su extinción se derivan de los diferentes procedimientos de ejecución (como causa de extinción de la hipoteca), en caso de incumplimiento me remito a las consideraciones realizadas en materia del análisis críticos de la ejecución en los tres países (7.4.).

## 9 CONCLUSIONES

En el presente trabajo se ha tratado de analizar comparativamente la regulación de la hipoteca de bienes inmuebles en España, Colombia y Méjico, con el propósito de determinar si, ante las debilidades de la regulación de estos dos últimos países, especialmente en materia de cláusulas abusivas en contratos hipotecarios, sería posible (y conveniente) adaptar las novedades de la Ley 1/2013 española en esta materia, a los ordenamientos colombiano y mejicano. Para ello, se ha recurrido al análisis comparado de los distintos elementos de la hipoteca en los tres países enunciados, y a la crítica de los mismos, en función de sus semejanzas o diferencias con el derecho español (que se encuentra en una posición superior, según el informe *Doing business 2018*, en lo que atañe al factor del Registro de la propiedad o *Registering property*). En concreto, se han podido extraer las siguientes conclusiones:

1. Respecto al planteamiento inicial de adaptar la Ley 1/2013 a los ordenamientos colombiano y mejicano, se descarta esta posibilidad, debido a que el problema no reside en la insuficiencia de regulación sobre cláusulas abusivas, sino en su ineficacia. Sin embargo, se considera que sí podría ser útil para estos sistemas jurídicos, el hecho de incluir en esta materia, la obligación de los registradores de calificar la abusividad de las cláusulas a la hora de inscribir los contratos de hipoteca (art. 248 LH), tanto por la evidenciada ineficacia de ambos países iberoamericanos al respecto, como por su similitud con España a la hora de regular esta institución jurídica, que trae causa de su pasado colonial.
2. Se estima que la introducción de este tipo de disposición (calificación de las cláusulas abusivas) en Méjico, sería más complicada que en Colombia, pues cabe pensar que este tipo de control, no casa con un sistema como el mejicano, en el que no existe obligatoriedad de inscripción en el Registro Público de la Propiedad para constituir hipoteca (5.3, 6.3, ANEXO).
3. Tanto Méjico como Colombia, presentan deficiencias en materia de ejecución hipotecaria, como se ha apreciado en el apartado 7.4. Así, se ha razonado que estas deficiencias pueden estar correlacionadas con la evaluación obtenida por estos países en el informe *Doing Business 2018*, en términos de *eficiencia de transferir la propiedad* y de *sistema de administración de tierras*. Por tanto, se considera que el perfeccionamiento del sistema de ejecución de los dos países

iberoamericanos objeto de estudio, podría influir positivamente en el factor *Registering property* que utiliza este informe para elaborar su calificación final, que sirve para “medir los aspectos de la regulación de los negocios y sus implicaciones para el establecimiento de empresas y operaciones empresariales” (The World Bank, 2018).

4. En relación con lo anterior, se concluye que, con la introducción de ciertas mejoras en aspectos como la ejecución y el control de las cláusulas abusivas en el sistema hipotecario de Colombia y Méjico, se progresaría en el posicionamiento de estos países como economías más favorables a la inversión y el desarrollo de los negocios.

## 10 BIBLIOGRAFÍA

- Acción hipotecaria contra el garante. No es condición para ejercitarla demandar primeramente al deudor en cumplimiento de la obligación de pago, Amparo directo 237/2017 (Octavo tribunal colegiado en materia civil del primer circuito 26 de enero de 2018).
- Arias-Schreiber Pezet, M., & Cárdenas Quirós, C. (1995). Exégesis del Código Civil de 1984. Tomo VI. Los Derechos Reales de Garantía. Gaceta Jurídica Editores.
- Banco Nacional de México. (2018). *Simulador hipotecario Banamex*. Recuperado el 13 de junio de 2018, de <https://www.banamex.com/simulador-hipotecario/>
- Barney Cruz, Ó. (2004). *La Codificación Civil en México: aspectos generales*. Universidad Autónoma de México, Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Ciudad de México.
- Bernal-Fandiño, M., & Pico-Zúñiga, F. A. (2015). *Las cláusulas abusivas en los contratos de crédito hipotecario. Una mirada comparativa entre España y Colombia*. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá: Universitas.
- Blanco-García, A. I. (2013). Control de oficio de las cláusulas abusivas en la ejecución hipotecaria. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*(7), 195-217.
- Blascó Gascó, F. d. (2017). *Código Civil. 21ª edición anotada y concordada*. Valencia, España: Tirant lo Blanch.
- Borrallo, C. (30 de noviembre de 2013). *Blog especializado en Derecho de la empresa, Derecho bancario y Derecho Internacional Privado*. Recuperado el 13 de junio de 2018, de <https://cristinaborrallo.wordpress.com/2013/11/30/la-inscripcion-registral-funciones-y-ventajas/>
- Cárdenas S., M., & Badel F., A. (2003). *La crisis del financiamiento hipotecario en Colombia: causas y consecuencias*. Banco Interamericano de Desarrollo.

- Caycedo Tribín, C. F., Lara Galvis, A. M., & Beltrán, D. D. (2000). *Derecho Civil y Derechos Reales. Investigación profesional dirigida*. Universidad de la Sabana, Facultad de Derecho. Chía: Centro de Investigaciones Socio-jurídicas.
- Conesa Navarro, P. D., M. G., S. M., M. V., & G. C. (2014). *Antigüedad in progress...* Actas del I Congreso Internacional de Jóvenes Investigadores del Mundo Antiguo (CIJIMA I). Murcia: CEPOAT.
- Danies, L. M. (2002). *Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia*. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas, Bogotá .
- Dirección General Adjunta de Hacienda Municipal del Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Públicas. (2006). *El catastro en México*. Sistema Nacional de Coordinación Fiscal de México.
- España Lozano, J. (2015). *La mediación hipotecaria en Nuevo León: Elementos de validez y simulación del acto jurídico*. Universidad Autónoma de Nuevo León, Facultad de Derecho y Criminología, Monterrey.
- Flórez Arcila, Y. A. (2016). *Las garantías mobiliarias e inmobiliarias en Colombia: un estudio comparado con EEUU*. Universidad Católica de Colombia, Facultad de Derecho.
- González Lozano, L. (2015). *La ejecución de la garantía hipotecaria otorgada en créditos mercantiles*. Universidad Autónoma de Nuevo León, Facultad de Derecho y Criminología, Monterrey.
- Gómez Gálligo, F. J. (2017). *Tema 58 Hipotecario Registros. Hipoteca*. Madrid: Carperi.
- Gómez Gálligo, F. J. (2017). *Tema 59. Hipotecario Registros. Hipoteca: elementos personales*. Madrid: Carperi.
- Gómez Gálligo, F. J. (2017). *Tema 60 Hipotecario Registros. Hipoteca: elementos reales*. Madrid: Carperi.
- Gómez Gálligo, F. J. (2017). *Tema 62 Hipotecario Registros. Elementos formales de la constitución de hipoteca*. Madrid: Carperi.

- Gómez Gállico, F. J. (2017). *Tema 66 Hipotecario Registros. Hipoteca unilateral*. Madrid: Carperi.
- Gómez Gállico, F. J. (2017). *Tema 74 Hipotecario Registros. Acción real y personal*. Madrid: Carperi.
- Gómez Gállico, F. J. (2017). *Tema 76 Hipotecario Registros. Procedimiento de ejecución directa*. Madrid: Carperi.
- Gómez Gállico, F. J. (2017). *Tema 77 Hipotecario Registros. Extinción y cancelación de hipotecas*. Madrid: Carperi.
- H. T., & A. P. (Enero - Junio de 2011). El nuevo derecho de garantías en el derecho colombiano y en el derecho comparado. 7(1), 93-106.
- Hernández Correa, G. (2007). *Tasas de interés y crédito hipotecario*. ASOBANCARIA, Gerente ejecutivo y Secretario junta directiva del Banco de la República, Cartagena.
- Hinestrosa, F. (enero-junio de 2006). El Código Civil de Bello en Colombia. *Revista de Derecho Privado*(10), 18-19.
- Moguel, M. (2004). *Obligaciones civiles contractuales y extracontractuales*. (2ª edición ed.). México: Porrúa.
- Poder Judicial del Estado de México. (2018). *Pjedomex.gob*. Recuperado el 10 de junio de 2018, de Página web oficial del Tribunal Superior de Justicia de México: <http://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/>
- Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado (8 de Junio de 2011).
- Roca-Sastre, L. (2008). *Derecho hipotecario. Tomo II. Vol.1 (9ª edición)*. S.A. BOSCH.
- Rojina Villegas, R. (1962). *Compendio de derecho civil*. México: Antigua Librería Robredo.

Secretaría de Economía. Correduría Pública. (2018). Recuperado el 10 de junio de 2018, de Funciones del Corredor Público: <http://www.correduriapublica.gob.mx/correduria/?P=2>

Sierra del Valle, M. A., & Figueroa Arias, S. (2012). *La hipoteca en Colombia*. Universidad CES, Medellín.

The World Bank. (2018). *Doing Business 2018. Reforming to Create Jobs*. The World Bank, International Bank for Reconstruction and Development. Washington DC: World Bank Group.

Vicuña Miñano, L. H. (2012). *El proceso de ejecución de la garantía mobiliaria y su afectación a los derechos del deudor*. Bogotá D.C.: Temis.

Villegas, M. G. (2005). Apuntes sobre codificación y costumbre en la historia del derecho colombiano. *Publicación de la Facultad de Derecho de la Universidad de Medellín*, 4(8).

## **10.1 Legislación y jurisprudencia**

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 1928 (Méjico).

Código Civil de 1887 (Colombia).

Código Civil de 1889 (España).

Código General del Proceso de 2012 (Colombia).

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1928 (Méjico).

Decreto 410 de 1971, de 27 de marzo, por el cual se expide el código de comercio (Colombia).

Decreto 2651 de 1991, de 25 de noviembre, por el que se expiden normas transitorias para descongestionar los despachos judiciales (Colombia).



Decreto 2163 de 1970, de 9 de noviembre, por el cual se oficializa el servicio de notariado (Colombia).

Decreto 2157 de 1995, de 5 de diciembre, por el cual se reglamentan parcialmente los Decretos-ley 960 y 1250 de 1970, 1711 de 1984 y se modifica el artículo 18 del Decreto 2148 de 1983 (Colombia).

Ley 685 de 2001, de 15 de agosto, por la cual se expide el Código de Minas y se dictan otras disposiciones (Colombia).

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (España).

Ley 1579 de 2012 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Colombia).

Ley Hipotecaria de 1946 (España).

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (España).

Ley 30/2005, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2006 (España).

Ley 182 de 1948 de Propiedad Horizontal (Colombia).

Ley 16 de 1985 de Propiedad Horizontal (Colombia).

Ley 95 de 1890, de 2 de diciembre, sobre reformas civiles (Colombia).

Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (España).

Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (España).

Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación (España).

Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación (España).

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (España).

Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado, de 8 de Junio de 2011 (España).

Sentencia de 25 de mayo de 1983 de la Corte Suprema de Justicia (Colombia).

## 11 ANEXO

Tabla 5: Comparativa de la hipoteca en España, Colombia y Méjico.

ESPAÑA	COLOMBIA	MÉJICO
<b>Formalización:</b>		
Escritura Pública en el Registro de la Propiedad.	Escritura Pública en el Registro de Instrumentos Públicos.	Escritura Pública en el Registro Público de la Propiedad.
<b>Inscripción:</b>		
Constitutiva.	Constitutiva.	No constitutiva.
<b>Requisitos para la inscripción:</b>		
<p>Es objeto de calificación conforme al artículo 12 de la LH.</p> <p>Se hacen constar, los elementos personales, el principal, intereses remuneratorios, interés de demora, vencimiento anticipado, tasación, costas y gastos.</p> <p>Distintos requisitos para la ejecución en caso de ser vivienda habitual o no.</p> <p>Se aplica la normativa sobre protección de los consumidores, no se inscriben las cláusulas abusivas ni las nulas inscritas en el RCGC (art. 258 LH)</p>	<p>Además de los requisitos personales, exigen certificado de paz, (ausencia de controversia en la identidad y por la propia situación con las FARC)</p> <p>Geográficamente exigen validación con Catastro de forma obligatoria.</p> <p>En 90 días desde la fecha de otorgamiento de la escritura es necesario la inscripción.</p> <p>Tampoco califican la abusividad de las cláusulas financieras. Existen los mismos abusos en materia de intereses, vinculaciones</p>	<p>Además de los requisitos personales, establece la necesaria identidad de la finca con Catastro. Principal, réditos (intereses) y mora.</p> <p>No califica la abusividad de las cláusulas.</p> <p>No se establecen límites similares a los nuestros en la fijación de intereses.</p> <p>Oscilan entre el 15% y 19% aquí serían no sólo abusivos sino usurarios según la doctrina del TS.</p>

Se hace constar la Ref. Catastral en caso de aportación. La inscripción de la base gráfica en el Registro es potestativa en los supuestos de hipoteca Ley 13/2015.	y vencimientos anticipados que en Méjico.	
Límites a los intereses: más de tres puntos del interés legal es abusivo.		
<b>Constitución:</b>		
<i>Inter vivos o mortis causa.</i>	<i>Inter vivos, mortis causa</i> no regula.	<i>Inter vivos, mortis causa</i> no regula.
<b>Accesoriedad:</b>		
Es un derecho accesorio expresamente configurado como tal.	No hace referencia.	No hace referencia a la accesoriedad salvo en la extinción.
<b>Pluralidad de acreedores:</b>		
Permite acreedores solidarios y mancomunados.	Permite acreedores solidarios y mancomunados.	Permite acreedores solidarios y mancomunados.
<b>Titularidad pasiva:</b>		
Existe la figura del tercer poseedor reconvenido o subrogado (no existiendo así obligación personal por el crédito).	No previsto. Aquí si hay subrogación personal siempre.	Existe la figura del tercer poseedor reconvenido o subrogado (no existiendo así obligación personal por el crédito).
Contempla el hipotecante no deudor.	También.	También.
El hipotecante tiene que tener la capacidad de disposición del bien.	Igual que en Derecho español.	Igual pero sólo el dueño dominical.

<b>Objeto:</b>		
Bienes inmuebles y derechos reales enajenables e inscribibles.	Bienes raíces en propiedad o usufructo o sobre naves e inscribibles.	Bienes inmuebles determinados y geográficamente señalados inscribibles y enajenables.  También puede hipotecarse la propia hipoteca, la servidumbre, la copropiedad, el usufructo, la nuda propiedad, la herencia y la posesión (art. 2903 CC).
<b>Bienes no susceptibles de hipoteca:</b>		
Los bienes no susceptibles de inscripción o no enajenables ( <i>a sensu contrario</i> art. 106 LH).  Conforme al art. 108 LH, las servidumbres (a menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y la de aguas), los usufructos legales (excepto el concedido al cónyuge viudo) y el uso y la habitación.	El CC colombiano guarda silencio acerca de los bienes no hipotecables.	Los frutos y rentas pendientes con separación del predio que los produzca, los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio de alguna industria, (a no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios), las servidumbres (excepto que se hipotequen con el predio dominante de forma conjunta), el derecho de percibir los frutos en el usufructo a los ascendientes sobre los

		bienes de sus descendientes, el uso y la habitación y los bienes litigiosos (a menos que se realice la necesaria publicidad en el registro correspondiente o si el adquirente hace constar que tiene conocimiento de la existencia del litigio)
<b>Acciones:</b>		
Personal (derivada de la responsabilidad patrimonial universal).  Real (hipotecaria).	Personal.  Real.  Se pueden ejercitar conjuntamente pero sin preferencia para la personal.	Personal.  Real.
<b>Posibilidades procedimentales:</b>		
Ejecución ordinaria.  Ejecución Hipotecaria.  Venta extrajudicial (ante Notario) -poco frecuente-.	Ejecución con título hipotecario (requisito el consentimiento de los preferentes).  Ejecutivo ordinario.	Sólo juicio hipotecario con dos secciones:  1) Procedimiento procesal.  2) Sección de ejecución.
<b>Efectos del procedimiento:</b>		
La demanda no cierra el Registro.  Cancelación registral de las cargas posteriores, adjudicación al adquirente en el procedimiento.	La demanda no cierra el Registro.  Cancelación de cargas posteriores y adjudicación del bien al acreedor (diferencia).	Cierre registral por anotación de la demanda.  Realización por remate o por adjudicación.

<b>Extinción:</b>		
<p>Por extinción de la obligación principal.</p> <p>Por su ejecución.</p> <p>Por desaparición total del objeto.</p> <p>Por extinción de la propia hipoteca.</p> <p>Por confusión de derechos.</p> <p>No cabe la extinción parcial.</p>	<p><u>Por vía principal o directa:</u></p> <p>Confusión de derechos, resolución del derecho del acreedor o por expropiación o purga.</p> <p><u>Por vía indirecta:</u></p> <p>Como consecuencia de la extinción de la obligación principal.</p> <p>No cabe la extinción parcial.</p>	<p>Por extinción del bien.</p> <p>Por extinción de la obligación principal.</p> <p>Por resolución, extinción del derecho del acreedor.</p> <p>Por remate judicial.</p> <p>Por renuncia expresa del acreedor.</p> <p>Por prescripción de la acción.</p> <p>Por novación.</p> <p>Por compensación.</p> <p>Por dación en pago.</p> <p>Cabe la extinción parcial.</p>
<b>Prescripción:</b>		
<p>La acción personal transcurridos cinco años. desde que se pudo exigir el impago)</p> <p>La acción real a los 20 años.</p> <p>Introducción de procedimiento especial de cancelación en el art. 210</p>	<p>10 años para la acción ejecutiva.</p> <p>20 años para la ordinaria.</p>	<p>La acción hipotecaria prescribe a los 10 años.</p>

de la LH tras la Ley 13/2015.		
----------------------------------	--	--

*Fuente: Elaboración propia.*