

**HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTAS CORRIENTES DE
CRÉDITO**

MORTGAGE IN GUARANTEE OF CURRENT CREDIT ACCOUNTS

Rev. Boliv. de Derecho N° 30, julio 2020, ISSN: 2070-8157, pp. 604-621



Isabel J.
RABANETE
MARTÍNEZ

ARTÍCULO RECIBIDO: 11 de marzo de 2020

ARTÍCULO APROBADO: 28 de mayo de 2020

RESUMEN: Hoy día las entidades bancarias siguen estipulando hipotecas en garantía del saldo de cuenta corriente, que, aunque se trate de una figura poco definida, ha provocado que uno de los problemas que siempre se han debatido en la doctrina, haya sido la naturaleza de la obligación asegurada en este tipo de hipotecas, así como el fundamento de las mismas. En el presente estudio veremos si la obligación asegurada en garantía es una obligación futura, puesto que lo que se garantiza es la devolución del saldo final de la cuenta; o se trata de una hipoteca con obligación presente, pero sometida a la condición de que el acreedor disponga del crédito.

PALABRAS CLAVE: Hipoteca; cuenta corriente; crédito; deuda.

ABSTRACT: *Today, banks continue to stipulate mortgages to guarantee the current account balance, which although it is a poorly defined figure, has caused one of the problems that has always been debated in the doctrine, has been the nature of the secured obligation in this type of mortgages, as well as the basis for them. In the present study we will see if the obligation secured in guarantee is a future obligation, since what is guaranteed is the return of the final balance of the account; or it is a mortgage with a present obligation, but subject to the condition that the creditor has the credit.*

KEY WORDS: *Mortgage; checking account; credit; debt.*

SUMARIO.- I. ORIGEN Y NATURALEZA.- II. CONCEPTO.- III. REQUISITOS LEGALES PARA SU CONSTITUCIÓN.- IV. FORMA DE ACREDITAR EL SALDO DE LA CUENTA CORRIENTE A SU VENCIMIENTO.- V. OPOSICIÓN DEL DEUDOR AL SALDO.

I. ORIGEN Y NATURALEZA.

La regulación de esta modalidad de la hipoteca de máximo denominada hipoteca en garantía de apertura de crédito en cuenta corriente, es producto de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 4/1909¹, de la que trae causa el art. 153. Antes solo podían constituirse tales hipotecas al amparo de los arts. 142 y 143 LH, es decir, como hipotecas en garantía de obligaciones futuras, preceptos que, como afirma ROCA SASTRE, eran a todas luces insuficientes a este objeto².

La finalidad con la que se introducía en nuestro sistema jurídico y crediticio esta concreta garantía real era, como reza la Exposición de Motivos, “darle mayor flexibilidad a la hipoteca, facilitando su aplicación en forma comercial, como medio especialmente de desarrollar el crédito con aplicación a la industria y a la agricultura”. En definitiva, lo que se pretendía era que repercutiese favorablemente en el crédito territorial, que no se verificó en demasía, puesto que en la práctica no han sido muy frecuentes este tipo de hipotecas³.

1 Ahora el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

2 ROCA SASTRE, R. M^a. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho Hipotecario. Hipotecas*, T. VIII, Bosch, 8^a ed., Barcelona, 1995, p. 340.

3 Como indica ROCA SASTRE, R. M^a. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho Hipotecario*, cit., p. 341, la razón de que no se utilicen estas hipotecas es que los “Bancos solían abrir créditos en cuenta corriente bien a base de la solvencia que ofrecían los terratenientes debidamente clasificados, con o sin firma de garantía, bien con garantía mobiliaria mediante pignoraciones de valores”.

Al respecto, CAMY SANCHEZ-CAÑETE, B.: *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, vol. VI, Aranzadi, 3^a ed., 1983, pp. 635-636, señala como causa del poco uso de esta figura jurídica “el que los propietarios en general y los agrícolas en particular hubieran visto favorecido su crédito territorial, si las pólizas de crédito en cuenta corriente con los Bancos o banqueros, garantizadas con hipoteca sobre sus propiedades, se hubieran configurado por el legislador como una operación unitaria, tanto en el orden formal como en el

• Isabel J. Rabanete Martínez

Profesora Asociada de Derecho Civil en la Universitat de València y Abogada. Licenciada en Derecho por la Universitat de València, en la especialidad de Derecho Privado. Doctora en Derecho por la Universitat de València con calificación cum laude otorgada por unanimidad. Realizó gran parte de su tesis doctoral en la Università degli Studi di Bologna (Italia) como Personal Docente Investigador en España mediante una beca de formación del profesorado y personal de investigación, y posteriormente como Personal Docente Investigador, con una beca de formación de profesorado universitario en el extranjero. Desde entonces ha compaginado su labor investigadora (formando parte de varios proyectos de investigación, así como proyectos docentes) con la docencia y el ejercicio. Correo electrónico: isabel.rabanete@uv.es.

De modo que la regulación de este tipo de hipotecas fue una novedad introducida en la LH de 1909, que al principio limitó el plazo máximo de duración de la cuenta corriente de crédito a tres años, suprimiéndose posteriormente dicho límite temporal. De hecho, la regulación de esta hipoteca ha sufrido muchas modificaciones desde 1909, suponiendo una importante evolución, puesto que con los años se han ido eliminando requisitos que hacían de estas hipotecas un sistema rígido de configuración⁴.

Por otra parte, el hecho de que se trate de una figura poco definida, ha provocado que uno de los problemas que siempre se han debatido en la doctrina, haya sido la naturaleza de la obligación asegurada en este tipo de hipotecas, así como el fundamento de las mismas. Parte de la doctrina considera que la obligación asegurada en garantía es una obligación futura, puesto que lo que se garantiza es la devolución del saldo final de la cuenta, saldo que al constituirse la hipoteca se desconoce, e incluso se ignora si llegará o no a existir la cuantía de la obligación asegurada⁵.

Otros autores, sin embargo, diferencian el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente, del contrato de crédito de apertura de crédito simple⁶; de

orden fiscal... Y todo ello porque los problemas agrícolas son hoy unos de los más urgentes en el occidente europeo, y este de estimular el crédito territorial es fundamental para resolverlos".

Este hecho ya lo apuntaba DAPENA MOSQUERA, J.: "La hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito (segunda parte)", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 98, 1933, pp. 88-90, al referirse a las observaciones que le realizó a su trabajo ALVAREZ VALDÉS (Secretario del Banco Hispano Americano), al indicar que "conviene hacer notar que son muy contados los casos en que los establecimientos bancarios de carácter propiamente comercial conciertan con sus clientes hipotecas de seguridad para iniciar, con esa garantía, determinadas operaciones de crédito o descuento. Lo corriente es que ese afianzamiento se busque cuando las operaciones han adquirido una importancia que, en cualquier concepto, se considera desproporcionada con el crédito personal del cliente. Es norma de los Bancos comerciales basar sus operaciones en la solvencia de las firmas que en ellas intervienen o en la garantía pignoraticia de títulos cotizables, efectos al cobro o mercancías representadas por warrants. El préstamo o el descubierto en cuenta corriente, garantizado con hipoteca, es operación propia de las instituciones de crédito territorial, que, si están bien organizadas, deben tener como contrapartida de esas inmovilizaciones lo que represente la emisión de cédulas o bonos hipotecarios de fácil colocación en el mercado. Los Bancos comerciales, que deben mantener en todo momento la más perfecta ecuación entre las obligaciones exigibles y las disponibilidades inmediatas, y evitar, con ese fin, todo lo que suponga inmovilización del activo, tienen que rehuir en lo posible la iniciación de operaciones con garantía inmobiliaria, que, por lo menos, moralmente, obliga al señalamiento de dilatados plazos para la liquidación de los saldos, ya que la constitución de hipoteca exige cuantiosos desembolsos y quebranta en cierto modo el concepto crediticio de quien la presta. Por eso es lo corriente que solo en casos excepcionales se concierte una operación de crédito en un Banco estrictamente comercial a base de garantía inmobiliaria".

- 4 En primer lugar, el Reglamento de 1915 le dio una mayor flexibilidad al incorporar en su art. 205 el saldo mensual, trimestral, semestral o anual. Más tarde, la reforma de 1944 suprimió el límite temporal máximo, regulando la posibilidad de certificación del Banco como medio de acreditar el saldo exigible y los medios de oposición del deudor, siempre que estuviese pactado por las partes (admitiendo solo pactos en este sentido).
- 5 En este sentido, PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M.: *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, T. II, Madrid, 1999, pp. 290 y ss. Esta teoría la secundan también CHICO Y ORTIZ, J. M^º: *Estudios Sobre Derecho Hipotecario*, T. II, Marcial Pons, Madrid, 2000, p. 1587; RODRÍGUEZ OTERO, L.: *Elementos de Derecho Hipotecario*, T. II, Dijusa, 3^ª ed., Madrid, 2006, pp. 418-419.
- 6 Para un estudio pormenorizado de las diferencias entre el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente y el contrato de crédito de apertura de crédito simple, vid. MORANDO, A.: *El contrato de cuenta corriente*, *Revista de Derecho Privado*, Madrid, 1933.

modo que en este último se estaría ante un caso típico de hipoteca en garantía de obligaciones futuras, regulado en los arts. 142 y 143 LH, mientras que cuando se asegure una apertura de crédito en cuenta corriente, se estará en el caso especialmente regulado en el art. 153 LH⁷. Esta distinción ya fue expuesta por la RDGRN de 28 de febrero de 1933, que planteó las diferencias entre la hipoteca de garantía de crédito simple (que en el caso aseguraba el pago del precio en la compraventa de mercancías a realizar, combinando el crédito con dicho contrato), y la hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito (en la cual la apertura de crédito está combinada con la cuenta corriente), al establecer que en las de crédito simple, en las que se garantiza el tráfico mercantil por operaciones separadas, nace el débito cuando se realiza la operación; no produciéndose en las segundas hasta cada saldo de la cuenta, porque durante la vida de esta sus fluctuaciones se confunden en ella, sin que las remesas por medio de letras u otras formas de giro pudieran existir produzcan otros efectos que el característico de su unión, sin influencia en su modalidad, condicionada al saldo en cuanto a la garantía hipotecaria⁸.

Al respecto resulta interesante la teoría defendida por BELLOD FERNÁNDEZ, al indicar que, en definitiva, “la hipoteca que garantiza una cuenta corriente de crédito es una hipoteca en garantía de una obligación condicional”. Aclara la autora que “la obligación de devolución del saldo que es garantizada por la hipoteca, es una obligación que existe desde el momento de otorgamiento del contrato por el carácter consensual del mismo. Es de cuantía indeterminada, no se sabe a cuanto ascenderá, ni siquiera si existirá saldo, lo que sí se sabe es que éste no puede traspasar un límite. Por ello no cabe calificarla de futura, sino de presente, sometida a la condición de que el acreditado disponga de todo o parte del crédito sin reembolsarlo en su totalidad”⁹.

En todo caso, sea o no considerada una obligación condicional, lo cierto es que no estamos ante una hipoteca en garantía de obligaciones futuras, puesto que cuando se constituye una hipoteca en garantía de cuenta corriente, se está constituyendo sobre un saldo que, si bien se ignora la cuantía exacta en el momento de su constitución, se sabe que será el saldo resultante de la liquidación, por lo tanto no podemos decir que se trata de una obligación futura, sino de una hipoteca con una cuantía indeterminada, cuya obligación de pago es presente, en tanto en cuanto se trata de una hipoteca sobre un contrato de cuenta corriente,

7 ROCA SASTRE, R. M^a. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho Hipotecario*, cit., pp. 338-340. Le sigue, FERNÁNDEZ COSTALES, J.: “La Hipoteca de cuentas corrientes de crédito”, *Tratado de Garantías en la Contratación Mercantil*, T. II, Vol. 2, Civitas, Madrid, 1996, pp. 373 y ss.

8 RDGRN 28 febrero 1933 (RAJ 1933, 88). En sentido análogo podemos ver la RDGRN 16 junio 1936 (RAJ 1936, 154).

9 Vid. BELLOD FERNANDEZ DE PALENCIA, E.: *Hipoteca en garantía de crédito abierto en cuenta corriente bancaria*, Centro de Estudios Registrales, Civitas, Madrid, 2001, pp. 82-83.

un contrato consensual que produce obligaciones para ambas partes desde el mismo momento de la apertura de dicha cuenta.

De hecho, la propia DGRN se ha encargado de distinguir la hipoteca en garantía de cuentas corrientes de las hipotecas que se constituyen en garantías de obligaciones futuras, en sus resoluciones de 4 de julio de 1984, 23 de diciembre de 1987 y 26 de noviembre de 1990¹⁰. En concreto, la RDGRN de 23 de diciembre de 1987 hace una clara distinción, al indicar que en las hipotecas en garantía de cuentas corrientes, no estamos ante un crédito futuro, sino presente, y lo único que es futuro es la determinación de la cuantía que de él va a quedar asegurada con hipoteca¹¹.

II. CONCEPTO.

Aunque se han dado numerosos conceptos de la hipoteca en garantía de cuenta corriente, parece acertada la definición de ROCA SASTRE al indicar que se trata de “una forma o modalidad de hipoteca de máximo, constituida en seguridad del saldo definitivo resultante de la liquidación de un contrato consensual de apertura de crédito en cuenta corriente”¹².

El contrato de apertura de crédito en cuenta corriente es el que una de las partes (entidad de crédito en general” se obliga por tiempo fijo y cantidad máxima, a poner a disposición de la otra una suma de dinero, de la cual esta podrá disponer de una vez o en fracciones, ya directamente, ya mediante operaciones que permitan obtenerlo, con facultad de reembolsarlo a voluntad durante el tiempo prefijado, y de volver a disponer de él nuevamente, y reintegrarlo, y así sucesivamente, procediéndose, una vez transcurrido dicho plazo, a la liquidación de la cuenta, al objeto de determinar, el saldo definitivo a restituir, si lo hay¹³.

Por lo tanto, el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente se trata de un contrato consensual y bilateral, lo que lo diferencia del contrato de préstamo,

10 RDGRN 4 julio 1984 (LA LEY 302/1984); 23 diciembre 1987 (LA LEY 4714/1987); 26 noviembre 1990 (LA LEY 3541/1990).

11 Vid. RDGRN 26 noviembre 1990 (LA LEY 3541/1990).

12 ROCA SASTRE, R. M^º. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho Hipotecario*, cit., p. 335.

13 ROCA SASTRE, R. M^º. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho Hipotecario*, cit., pp. 335-336.

tal y como ha reconocido la STS de 11 de junio de 1999¹⁴, donde a cada parte le corresponden unos derechos y unas obligaciones¹⁵.

Así, la hipoteca en garantía de cuenta corriente se define como una hipoteca de seguridad y de máximo. Es de máximo porque cuando se constituye no aparece precisado el importe máximo de la obligación asegurada, sino solo el máximo a que puede ascender la responsabilidad hipotecaria. Y es de seguridad porque por los elementos de la obligación en cuya garantía se constituye no están todos registralmente determinados en el momento de la constitución.

No obstante esta afirmación, cabe advertir que no siempre ha sido pacífica la existencia de las denominadas hipotecas de seguridad, puesto que se trata de una figura que no está contemplada en nuestro Derecho Hipotecario. Sin embargo, actualmente la mayoría de la doctrina acepta este tipo de hipotecas, admitidas desde la STS de 18 de abril de 1959, y que ha venido consolidándose en nuestra Jurisprudencia¹⁶.

III. REQUISITOS LEGALES PARA SU CONSTITUCIÓN.

Los requisitos de constitución de la hipoteca en garantía de cuentas corrientes de créditos son los propios de toda hipoteca, escritura pública e inscripción registral, a los que debemos sumar unos requisitos especiales que el art. 153 LH exige que se indiquen en la escritura de constitución.

14 STS 11 junio 1999 (LA LEY 9308/1999). Deja clara la Sala primera que el contrato de apertura de cuenta corriente es un “contrato por el cual el banco se obliga, dentro del límite pactado y mediante una comisión que percibe del cliente, a poner a disposición de éste, y a medida de sus requerimientos, sumas de dinero o a realizar otras prestaciones que le permitan obtenerlo al cliente”, concepto sustancialmente coincidente con el acogido en la sentencia de uno de marzo de 1969 al transcribir el art. 439 del antiguo CCom. para Marruecos; tal contrato de carácter consensual y bilateral, no puede ser confundido con el contrato de préstamo regulado en los arts. 1753 a 1757 CC y 311 y ss. CCom., de naturaleza real, que se perfecciona por la entrega de la cosa prestada, y unilateral por cuanto de él solo surgen obligaciones para uno de los contratantes, el prestatario. Tal calificación jurídica es la que corresponde al contrato litigioso..., no ya por la denominación que le dieron los contratantes, ‘escritura de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria’, sino por el tenor literal, claro y preciso de las estipulaciones que conforman su contenido -así en la cláusula primera se dispone ‘que el «B. C., S.A.» concede a la otra parte contratante un crédito en cuenta corriente, en los términos que resultan de este documento, obligándose el acreditado y los garantes, solidariamente entre sí y con aquél, si los hubiese, a reembolsar las cantidades que por cuenta del mismo disponga el acreditado, así como los intereses, comisiones, impuestos y gastos incluso los de carácter judicial que graven estas operaciones hasta su total pago, con arreglo al presente clausulado’, clausulado en el que se establece el régimen convencional pactado acorde a su objeto contractual”.

15 Vid. RDGRN 18 junio 2001 (LA LEY 6253/2001), en la que se aclara que el concedente tendrá derecho a los reintegros, intereses y comisiones que procedan o al saldo de la liquidación en su día; y tiene la obligación de mantener la disponibilidad en los términos convenidos, disponibilidad de que seguirá gozando el acreditado como un derecho pese a que surjan a su costa las obligaciones correlativas a los derechos del concedente.

16 Vid., entre otras, la STS 27 mayo 2002 (LA LEY 5802/2002), cuando indica que “ según autorizada doctrina científica, la hipoteca de máximo, que se sitúa dentro del grupo genérico de las hipotecas de seguridad, y que, salvo en la modalidad de hipoteca de garantía de apertura de crédito en cuenta corriente, carece de regulación global específica en nuestra legislación hipotecaria, es la que se constituye por una cantidad máxima, en garantía de créditos indeterminados en su existencia o cuantía, que solo se indican en sus líneas fundamentales, y cuya determinación se efectúa por medios extrahipotecarios”.

En los dos primeros párrafos del precepto vienen a indicar los requisitos necesarios de constitución de esta hipoteca, al establecer que: "Podrá constituirse hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito, determinándose en la escritura la cantidad máxima de que responda la finca y el plazo de duración, haciendo constar si éste es o no prorrogable, y caso de serlo, la prórroga posible y los plazos de liquidación de la cuenta. Si al vencimiento del término fijado por los otorgantes o de la prórroga, en su caso, el acreedor no se hubiere reintegrado del saldo de la cuenta, podrá utilizar la acción hipotecaria para su cobro en la parte que no exceda de la cantidad asegurada con la hipoteca por el procedimiento establecido en los artículos 129 y siguientes. A la escritura y demás documentos designados en la regla 3.ª del artículo 131 deberá acompañar el que acredite el importe líquido de la cantidad adeudada...".

En consecuencia, podemos decir que los requisitos de constitución son los siguientes:

1) Necesidad de que se concrete la cantidad máxima de la que responde la finca hipotecada. Este requisito viene impuesto por el principio de especialidad, dada la imprevisión de la indeterminación de la existencia y cuantía de la obligación, lo que exige un máximo de responsabilidad para que pueda afectar a terceros¹⁷.

Dentro de ese máximo de responsabilidad deben quedar integrados tanto el capital como los intereses, puesto que en caso contrario los intereses quedarían sin garantía hipotecaria¹⁸, y, en ningún caso, la responsabilidad hipotecaria puede exceder de la cantidad máxima establecida¹⁹. Sin embargo, esto no regirá para los intereses moratorios, puesto que, como ya ha sido puesto de manifiesto por la doctrina, solo con el saldo final surge deuda exigible, y solo para esta puede preverse que la garantía se extienda a los intereses sucesivos que, por ser de deuda vencida y no satisfecha, serán intereses moratorios. Asimismo, tampoco rige para los intereses cargados en la cuenta antes del saldo final, siguiendo la norma según la cual los intereses vencidos y no pagados no devengarán intereses,

17 Vid. CHICO Y ORTIZ, J. M.ª: *Estudios Sobre Derecho Hipotecario*, cit., p. 1588.

18 Vid. PARES, S.: "Hipoteca en garantía de cuentas corrientes", *Revista de Derecho Privado*, T. V, Madrid, enero-diciembre 1918, p. 11. Señala PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M.: *Derechos Reales*, cit., pp. 290 y ss., en relación al funcionamiento de la deuda de intereses dentro de la cuenta que no rigen los límites del art. 114 LH, pues, en rigor, tras cada vencimiento no hay intereses exigibles con independencia por el acreedor, sino que, conforme al contrato, son solo objeto de un cargo como una partida más de la cuenta corriente; correspondientemente, la hipoteca no garantiza independientemente de casa vencimiento de intereses, sino el saldo final de la cuenta. Hasta que no hay saldo final, no hay deudas (ni de capital ni de intereses) impagadas. En este sentido, advierte ROCA SASTRE, R. M.ª. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho Hipotecario*, cit., p. 344, que "si la cantidad de que se ha dispuesto agota el máximo asegurado, los intereses quedan sin garantía hipotecaria".

19 ROCA SASTRE, R. M.ª. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho Hipotecario*, cit., p. 343.

por lo que respecto de ellos no puede exigirse el pago y sólo procede un cargo en la cuenta²⁰.

No obstante, esta teoría, defendida por la mayoría de la mayoría de la doctrina, fue puesta en tela de juicio por la DGRN, al admitir en sus resoluciones de 16 de junio y de 13 de julio de 1999²¹, la disgregación del saldo entre el capital y los intereses, al posibilitar que se garanticen con independencia, en base a que los intereses tan sólo pierden su autonomía y exigibilidad autónoma, en la medida en que se puede convenir su adeudo en la propia cuenta, y siempre y cuando quepa esa posibilidad sin exceder del límite concedido.

2) Fijación del plazo de duración del contrato de cuenta corriente, debiendo hacerse constar si dicho plazo es o no prorrogable.

Como ya se ha indicado, el plazo no siempre ha sido el que actualmente establece el art. 153 LH, puesto que, originariamente, el plazo se estableció en un

20 Vid. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M.: *Derechos Reales*, cit., pp. 290 y ss., Le siguen, entre otros, CHICO Y ORTIZ, J. M^a: *Estudios Sobre Derecho Hipotecario*, cit., p. 1588; RODRÍGUEZ OTERO, L.: *Elementos de Derecho Hipotecario*, cit., p. 420; FERNÁNDEZ COSTALES, J.: "La Hipoteca de cuentas corrientes de crédito", cit., pp. 379 y ss.

21 Vid. RDGRN 16 junio 1999 (LA LEY 11761/1999) y de 13 julio 1999 (LA LEY 9960/1999). Se trataba de supuestos en los que, siendo la constitución de una hipoteca de cuenta corriente, las cláusulas habían sido redactadas considerando como principal asegurado el límite del crédito concedido, con independencia de los intereses, por lo que la DGRN, con el afán de aceptar estas cláusulas, viene a crear una artificiosa construcción de los intereses moratorios.

Indica la RDGRN 16 junio 1999 que, "la atipicidad del contrato de crédito en cuenta corriente permite un amplio juego a la autonomía de la voluntad, de suerte que respetando el efecto básico del sistema de instrumentación adoptado, la refundición en una sola obligación, la constituida por el saldo resultante de la liquidación de la cuenta al tiempo y en la forma convenidos, de los débitos y cargos que en ella se asienten que quedan reducidos a simples partidas contables, perdiendo así su autonomía y exigibilidad aislada, las particularidades pueden ser múltiples. Y del mismo modo que nada obsta a la fijación de plazos o instrumentos para la disponibilidad, al señalamiento de cuantías mínimas para cada disposición o amortización, el establecimiento de liquidaciones periódicas, de reducciones o ampliaciones del límite del crédito disponible, etc., nada impide que en materia de intereses se fije no solo la forma y tiempo de liquidarlos, sino también, y es lo que aquí interesa, que los mismos se configuren como créditos independientes aunque accesorios del principal, no asentables en la cuenta y exigibles con independencia del saldo de la misma o, por el contrario, se convenga en que se integren como una partida más a los efectos de contabilizarlos para fijar el saldo de liquidación perdiendo así su relativa autonomía".

La reciente RDGRN de 22 de febrero de 2019 (VLEX-772277033) en la que se había otorgado una escritura de crédito hipotecario de cuenta corriente, se plantea la naturaleza jurídica del negocio objeto de discusión, dado que según el Notario autorizante la hipoteca en garantía de un crédito de cuenta corriente es simplemente una cantidad dispuesta dentro de un límite máximo de dinero acordado entre las partes. Sin embargo, la registradora entiende que una hipoteca de un crédito en cuenta corriente le son aplicables las exigencias del art. 153 LH, entre las que se encuentra la llevanza de la libreta de ejemplares duplicados, y además entiende que se trata de un procedimiento de venta extrajudicial pactado, para cuya viabilidad faltaría; por un lado, el pacto expreso de que "solo se podrá utilizar para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada"; y, por otro, "el pacto también expreso sobre la forma de hacer constar en el Registro de la Propiedad la cuantía concreta existente y exigible, con carácter previo al comienzo de la ejecución, por medio de la correspondiente nota marginal, de acuerdo con la exigencia del art. 129.2c LH.

máximo de 3 años²², límite que fue modificado en 1915²³ y suprimido por la reforma hipotecaria operada en 1944, que permitió que las partes pactasen libremente el plazo de duración de la cuenta y la constancia de si es o no prorrogable. Por lo tanto, las partes podrán establecer el plazo que estimen conveniente, pero si hubiese prórroga deberá también indicarse en la escritura de constitución la duración, a su vez, de la prórroga, y los plazos de liquidación de la cuenta. Desde luego, parece que no hay duda de que los pactos realizados entre las partes referidas al plazo de duración, a la prórroga si la hubiese o no, y en su caso al plazo de duración de la prórroga y de liquidación de la cuenta, son pactos que podrán modificarse posteriormente si las partes así lo acuerdan. Evidentemente, si dichos pactos iniciales se modificasen, también deberá hacerse mediante escritura pública, y también deberá inscribirse en el Registro²⁴.

3) Especificación de la clase de operaciones mediante las cuales se puede utilizar el crédito abierto en cuenta corriente, siendo ésta una de las mayores dificultades que se encuentran en la instrumentación de esta hipoteca.

Así es, deberán establecerse la clase de operaciones, pero no es necesario que se determinen con exactitud, dado que ello supondría perder su utilidad práctica²⁵. Y, por otra parte, si no se determinasen en absoluto, podríamos encontrarnos con una hipoteca flotante.

La DGRN ha venido exigiendo, como regla general, que en las hipotecas de máximo se expresen circunstancialmente las obligaciones garantizadas, sin que quepa la simple expresión de que quedan garantizadas con la hipoteca "las diversas operaciones crediticias que en la actualidad tienen los Bancos acreedores con la sociedad deudora"²⁶. La RDGRN de 23 de diciembre de 1987 ha desechado la hipoteca que trataba de garantizar un saldo sin precisión de los conceptos de abono y de cargo en la cuenta, cuyos "créditos entre sí no tienen conexión causal y a los que se identifica con datos más o menos completos y también el importe de otras obligaciones que quedan en total indeterminación, tanto en su futura

22 Indica ROCA SASTRE, R. M^a. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho Hipotecario*, cit., p. 344, que a pesar de que la Ley de 1909 exigía la fijación de este plazo y no podía ser mayor de tres años, "no obstante, permitía prorrogarlo por plazos que no excedieran del tiempo indicado, mediante convenio entre acreedor y deudor formalizado en escritura pública", aunque, advierte que "la formalidad de esta escritura, evidentemente, era una complicación".

23 El RH de 1915, como ya se ha comentado, modificó este requisito, permitiendo un plazo mayor de tres años. Sin embargo, era necesario cumplir tres requisitos: que la cuenta se liquidara al menos anualmente (por meses, trimestres, semestres o años); que en la escritura de constitución se pactara la prórroga posible, determinando los plazos de liquidación de la cuenta; y que en la misma escritura se estableciera la forma en que debía ser justificada la cantidad líquida exigible al vencimiento de cada plazo. De modo que, si se cumplían estos tres requisitos, la cuenta podía ser abierta por un periodo mayor de tres años, sin necesidad de que para llevar el saldo a cuenta nueva se otorgase una nueva escritura pública.

24 Así lo establece claramente la RDGRN 4 julio 1984 (LA LEY 302/1984).

25 Como acertadamente ha señalado RODRÍGUEZ OTERO, L.: *Elementos de Derecho Hipotecario*, cit., p. 420.

26 Vid. RDGRN 4 julio 1984 (LA LEY 302/1984).

existencia, que queda al arbitrio del Banco, como en cuanto a su fuente y causa”²⁷. En sentido análogo, la RDGRN de 26 de noviembre de 1990 expresa que no puede admitirse una hipoteca en que la determinación del objeto del contrato quede al arbitrio de una sola de las partes²⁸. Y la RDGRN de 3 de octubre de 1991 indica que la hipoteca no puede configurarse como la afección de todo o parte del valor en cambio del bien gravado a favor de un determinado sujeto, de manera que no puede admitirse la hipoteca de máximo en forma general e indeterminada, comprensiva de toda clase de obligaciones, presentes o futuras, pues el carácter accesorio de la hipoteca requiere una adecuada justificación de la obligación garantizada, pudiendo tratarse de una obligación futura, por supuesto, pero en este caso debe quedar perfectamente identificada, al tiempo de la constitución, la relación jurídica de que derive la obligación que ha de asegurarse²⁹.

Como bien se ha afirmado por la STS de 27 de mayo de 2002, “estas Resoluciones no ofrecen duda sobre la inadmisión de la hipoteca de máximo en forma general e indeterminada, concebida para toda clase de obligaciones, así como la necesidad de la adecuada justificación de la obligación garantizada, sea presente o futura, pero, en esta última hipótesis, debe quedar perfectamente identificada, cuando se constituya la hipoteca, la relación jurídica de que derive la obligación que debe asegurarse³⁰.”

Aunque la mayoría de la doctrina y jurisprudencia establece este requisito como imprescindible, dado que, a pesar de que no es un requisito exigido por el art. 153 LH, tal exigencia se deduce de la Ley y de la doctrina de la propia DGRN³¹, BELLOD FERNÁNDEZ se muestra en contra de su exigencia, entendiendo que “si la Ley no exige dicha especificación es quizá porque a efectos registrales no tiene

27 RDGRN 23 diciembre 1987 (LA LEY 4714/1987).

28 RDGRN 26 noviembre 1990 (LA LEY 3541/1990).

29 RDGRN 3 octubre 1991 (LA LEY 9163/1991). Vid. también la RDGRN 17 enero 1994 (LA LEY 4950-JF/0000), que manifiesta que, si bien esta Dirección General tiene afirmado que en materia de hipoteca el principio de determinación de los derechos inscribibles se ha de acoger, en cuanto a los datos relativos a la obligación garantizada, con cierta flexibilidad, a fin de facilitar el crédito, en el presente caso dista de cumplirse con los mínimos exigibles, pues ni cabe la constitución de hipoteca en garantía de una masa indiferenciada de obligaciones ya existentes, ni es posible garantizar con hipoteca las obligaciones totalmente futuras, respecto a las cuales, según expresa esta Resolución, “ya decidió este Centro Directivo por Resolución de 17 Ene. 1994, basándose en las razones que en ella quedaron expuestas, que se exige que el crédito, por el momento inexistente y que haya de quedar garantizado, ha de provenir necesariamente de una relación jurídica ya existente entre las partes, y ocurre en el caso planteado que las obligaciones futuras que se quieren garantizar no son las que puedan derivar como vicisitud eventual de una relación jurídica previa sino las que en un futuro queden constituidas *ex novo* por libre decisión individualizada de acreedor y deudor”.

30 STS 27 mayo 2002 (LA LEY 5802/2002).

31 Como ha indicado FERNÁNDEZ COSTALES, J.: “La Hipoteca de cuentas corrientes de crédito”, cit., p. 381, y como hemos podido observar de las Resoluciones de la DGRN citadas, así como de la propia jurisprudencia del TS, STS 27 mayo 2002 (LA LEY 5802/2002), establece claramente al referirse a las hipotecas en garantía de cuenta corriente que del concepto de la “ se desprenden las siguientes notas básicas en esta clase de hipoteca: a) fijación de un límite superior de responsabilidad hipotecaria; b) indeterminación de la existencia o cuantía de los créditos garantizados por la misma; c) indicación del crédito en sus líneas fundamentales; y d) concreción por medios extrahipotecarios del crédito que en definitiva resulte garantizado”.

ninguna trascendencia la inscripción de esta clase de operaciones, ya que ellas no son las aseguradas con la hipoteca, sino las determinantes del importe del saldo, única obligación garantizada”³².

4) Determinación del sistema idóneo para justificar el saldo de la cuenta corriente que será exigible. El art. 153 LH concreta la posibilidad de utilizar dos sistemas: el sistema de doble libreta, o la acreditación del saldo mediante una certificación contable de la entidad. Así, establece el precepto que: “Para ello será necesaria la presentación del ejemplar que obre en poder del actor de la libreta que a continuación se dice. Para que pueda determinarse al tiempo de la reclamación la cantidad líquida a que asciende, los interesados llevarán una libreta de ejemplares duplicados: uno en poder del que adquiere la hipoteca y otro en el del que la otorga, en los cuales, al tiempo de todo cobro o entrega se hará constar, con aprobación y firma de ambos interesados, cada uno de los asientos de la cuenta corriente. No obstante, en las cuentas corrientes abiertas por los Bancos, Cajas de Ahorros y Sociedades de crédito debidamente autorizadas podrá convenirse que, a los efectos de proceder ejecutivamente, el saldo puede acreditarse mediante una certificación de la Entidad acreedora. En este caso, para proceder a la ejecución se notificará, judicial o notarialmente, al deudor un extracto de la cuenta, pudiendo este alegar en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad”.

Como se deduce del art. 153 LH, ambos sistemas son exigidos para que pueda utilizarse el procedimiento judicial sumario, pero para que pueda utilizarse el mismo procedimiento a través de la certificación de la entidad contable, es necesario que las partes así lo hayan convenido, mientras que para el de doble libreta no³³. Con ambos sistemas el saldo exigible resulta justificado siempre, y lo es a través de documentación conformada por las partes, salvo que el deudor se oponga, como veremos a continuación.

IV. FORMA DE ACREDITAR EL SALDO DE LA CUENTA CORRIENTE A SU VENCIMIENTO.

Cuestión importante en esta materia es la determinación del saldo, que es el único crédito exigible al finalizar el contrato. El saldo es el elemento de la cuenta en el que se centra el mayor interés, pues en el caso de que se garantice el crédito

32 BELLOD FERNANDEZ DE PALENCIA, E.: *Hipoteca en garantía de crédito*, cit., p. 91.

33 En este sentido, indica ROCA SASTRE, R. M^a. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho Hipotecario*, cit., p. 346, que “las partes pueden adoptar o pactar cualquier medio o procedimiento para justificar la existencia y cuantía del saldo exigible al finalizar la cuenta corriente. Pero para que pueda utilizarse el procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria, es preciso que lleven el sistema de doble libreta que establece la ley, aunque no lo hubiesen pactado expresamente al constituir la hipoteca, o que en la escritura hubieran convenido el sistema de certificación contable, siempre que el acreedor sea una Entidad bancaria o de crédito”.

con hipoteca, esta se constituye precisamente para asegurar la satisfacción de la devolución del saldo.

Como hemos indicado, para que pueda ejercitarse la acción hipotecaria a través del procedimiento judicial sumario, el art. 153 LH exige que se deberá acompañar el documento que acredite el importe líquido de la cantidad adeudada. El precepto establece dos posibles sistemas:

1) La doble libreta. En este caso, los interesados llevarán por duplicado una libreta, uno de cuyos ejemplares deberá estar en poder del que adquiere la hipoteca, y el otro en el del que la otorga. Al tiempo del cobro o entrega, se hará constar en ambos ejemplares cada uno de los asientos de la cuenta corriente, con comprobación y firma de ambos interesados³⁴. Al iniciarse la ejecución, será necesaria la presentación del ejemplar que obre en poder del actor de la libreta, y así dar curso al procedimiento, salvo que se oponga error o falsedad, que comentaremos posteriormente.

Es importante tener en cuenta que la aprobación y firma solo se exige en cuanto a las operaciones de cobro y entrega, pero no en cuanto a la liquidación periódica de la cuenta, con lo que quedaría sin conformar el dato de los intereses, si los hubieren, por lo que queda la duda de que con este sistema se acredite el saldo exigible³⁵. Por lo tanto, el problema podría surgir cuando la libreta que presente el deudor arroje un saldo distinto del que resulte de la presentada por el actor, en cuyo caso será de aplicación el art. 695 LEC, al que haremos referencia en el próximo apartado.

2) La certificación de la entidad acreedora. El art. 153 LH admite un medio especial para acreditar el saldo exigible de la cuenta corriente, consistente en la emisión de una certificación del acreedor relativa al saldo resultante de los libros de contabilidad de la entidad.

Para que pueda utilizarse este sistema de acreditación del saldo para proceder a la ejecución es necesario que concurren varios requisitos:

- Que se trate de una cuenta corriente abierta por un Banco, Caja de Ahorros o Sociedad de crédito debidamente autorizada.

- Que se haya convenido en la escritura de constitución de la hipoteca esta forma de acreditar el saldo.

34 Así lo establece el art. 246 RH al indicar que "Los ejemplares duplicados de las libretas que, para acreditar el estado de las cuentas corrientes abiertas con garantía de hipoteca, pueden llevar los interesados deberán estar sellados y rubricados por el Notario autorizante de la escritura en todas las hojas, con expresión certificada en la primera del número de las que contenga".

35 Vid. ROCA SASTRE, R. M^a. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho Hipotecario*, cit., p. 351.

- Y que se notifique judicial o notarialmente al deudor un extracto de la cuenta, y que transcurran ocho días sin que el deudor oponga error o falsedad

La licitud del pacto por el cual las partes concretan que el importe de la obligación asegurada se determine en su día por el saldo que resulte de los libros de contabilidad de la entidad bancaria acreedora, ha sido admitida por la jurisprudencia sin ningún tipo de duda, la cual ha declarado perfectamente válido este tipo de pacto como medio de acreditar el saldo exigible de la cuenta corriente³⁶.

El art. 153 LH establece en su segundo párrafo que “si al vencimiento del término fijado por los otorgantes o de la prórroga, en su caso, el acreedor no se hubiere reintegrado del saldo de la cuenta, podrá utilizar la acción hipotecaria para su cobro en la parte que no exceda de la cantidad asegurada con la hipoteca por el procedimiento establecido en los artículos 129 y siguientes. A la escritura y demás documentos designados en la regla 3.ª del artículo 131 deberá acompañar el que acredite el importe líquido de la cantidad adeudada”.

Y el art. 129 LH indica que “La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V; b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada”.

Por lo tanto, y en aplicación del art. 129 LH, para poder utilizar la vía del proceso ejecutivo, habrá que atender a los arts. 572 y ss. LEC, en relación con el art. 517 LEC que establece una lista taxativa de los títulos ejecutivos.

Actualmente, parece complicado acudir al procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria, ya que el art. 235 RH (redactado por R. D. 290/1992, por el que se modifica el RH en materia de ejecución extrajudicial de hipotecas) establece que el mismo solo puede aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, lo que se hace

36 Tanto la DGRN como el Tribunal Supremo han aceptado sin lugar a duda este medio de acreditar el saldo. La primera RDGRN que declaró su licitud fue la de 16 junio 1936 (RAJ 1936, 154), fundándose en que varias razones: en que dicho pacto no vulnera ningún precepto legal de carácter prohibitivo; que a los libros de los comerciantes, llevados de forma legal, concede el Código de comercio, eficacia probatoria; que la seriedad y solvencia de la entidades bancarias, unido a la intervención oficial que en cierto modo se ejerce sobre ellas a través de organismos superiores al efecto, aleja todo temor de falsedad de fraude; y porque en definitiva, tal pacto no ha de ser obstáculo para que el deudor pueda ejercitar en el juicio correspondiente las acciones que le asistan para impugnar el saldo fijado por el acreedor. También se mostró a favor del sistema de certificación bancaria al STS 12 junio 1942.

bastante difícil cuando se trata de hipotecas en garantía de cuentas corrientes, debido a la indeterminación final del crédito exigible³⁷.

Por ello, el acreedor, una vez vencida e incumplida la obligación garantizada con hipoteca podrá promover el juicio declarativo ejercitando la acción personal, o promover el juicio ejecutivo ordinario mediante la acumulación de la acción hipotecaria y acción personal, o bien, instar directamente la ejecución a través del procedimiento judicial hipotecario, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos por el art. 153 LH en relación con los sistemas de acreditación del saldo de la cuenta corriente, y siempre que se cumplan también los requisitos establecidos en el art. 682 LEC³⁸, al que hace remisión expresa el propio art. 129 LH al referirse al Capítulo V.

En cuanto a la utilización de la vía del proceso ejecutivo, surgen algunas dudas cuando de hipotecas en garantía de cuentas corrientes se refiere, sobre todo porque tendremos que tener en cuenta, como hemos dicho, lo establecido en los arts. 572 y 573 LEC. El problema que se ha planteado en ocasiones a esta clase de hipotecas es que las escrituras que confieren el título ejecutivo no vienen a cumplir escrupulosamente el art. 572 LEC, en tanto en cuanto, se dice que el título ejecutivo en estos casos no cumple con el requisito de liquidez que exige la LEC, por cuanto rara vez coincidirá el límite del crédito con el saldo definitivo³⁹.

Sin embargo, hemos de decir que el art. 153 LH establece una norma especial basada en el principio de autonomía de la voluntad, en tanto que, si las partes han acordado en el título ejecutivo que el saldo se acreditará mediante una certificación de la Entidad acreedora, se acreditará la liquidez de la deuda, permitiendo optar por el procedimiento sumario hipotecario.

Asimismo, a mi juicio, también se cumple con los requisitos de liquidez si se adopta el sistema de doble libreta, siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en la LEC y en el art. 246 RH, puesto que el art. 153 LH atribuye también el concepto de liquidez de la cantidad a reclamar cuando los interesados llevan dicho sistema.

37 A ello se une que es jurisprudencia reiterada de la Sala de lo Civil del TS que “el procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial resulta contrario a las exigencias y garantías previstas en los artículos 117.3, 24.1 y 9.3 de la Constitución Española” (STS 25 mayo 2009 LA LEY, 92040/2009).

38 BELLOD FERNANDEZ DE PALENCIA, E.: *Hipoteca en garantía de crédito*, cit., p. 91.

39 Vid. la crítica que hace al respecto BELLOD FERNANDEZ DE PALENCIA, E.: *Hipoteca en garantía de crédito*, cit., pp. 91 y ss. La autora parece defender en principio que solo se podrá acreditar la liquidez de la deuda si el sistema por el que se ha optado ha sido el de la certificación de la entidad bancaria. Sin embargo, posteriormente parece aceptar también la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria con el sistema de doble libreta.

V. OPOSICIÓN DEL DEUDOR AL SALDO.

El art. 153 LH establece determinadas normas sobre la oposición del deudor, para los casos en los que este se opusiere a la ejecución alegando error o falsedad⁴⁰. Sin embargo, este precepto debe ponerse en relación con el art. 695 LEC, el cual modifica el contenido del art. 153 LH, aunque siga manteniendo su espíritu. Así, el art. 695 LEC no prevé la alegación de falsedad como causa de oposición del deudor a la ejecución, sino como causa de suspensión por prejudicialidad penal.

Podemos decir que, actualmente, dada la regulación de la LEC, el art. 153 LH, en cuanto a oposición del deudor se refiere, tiene efectos meramente sustantivos, puesto que habrá que atender al art. 695 LEC. En realidad la LEC no supone ningún tipo de variación de las hipotecas en garantía de cuentas corrientes de crédito a efectos ejecutivos hipotecarios, puesto que lo que hace simplemente es precisar los documentos que deben acompañar a la demanda a los efectos de acreditación de liquidez, pero sí que, en cierto modo, viene a suponer una modificación, aunque no sea sustancial, en la oposición del deudor a la ejecución, al no contemplar la alegación de falsedad como causa de oposición del deudor.

40 Así, indica el precepto que: "Si el deudor opusiere error, el Juez competente para entender del procedimiento de ejecución, a petición de una de las partes, citará a éstas, dentro del término de ocho días, a una comparecencia, y, después de oír las, admitirá los documentos que se presenten, y acordará, dentro de los tres días, lo que estime procedente. El auto que se dicte será apelable en un solo efecto, y el recurso se sustanciará por los trámites de apelación de los incidentes. Cuando se alegare falsedad y se incoe causa criminal, quedará interrumpido el procedimiento hasta que en dicha causa recaiga sentencia firme o auto de sobreseimiento libre o provisional. Opuesta por el deudor alguna de estas excepciones, no podrá aducirlas nuevamente en los juicios ejecutivos que, para hacer efectivo dicho saldo, puedan entablarse, sin perjuicio de que en su día ejercite cuantas acciones le competan en los procedimientos civiles o criminales correspondientes".

BIBLIOGRAFÍA

BELLOD FERNANDEZ DE PALENCIA, E.: *Hipoteca en garantía de crédito abierto en cuenta corriente bancaria*, Centro de Estudios Registrales, Civitas, Madrid, 2001.

CAMY SANCHEZ-CAÑETE, B.: *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, Vol. VI, Aranzadi, 3ª ed., 1983.

CHICO Y ORTIZ, J. M^a.: *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, T. II, Marcial Pons, Madrid, 2000.

DAPENA MOSQUERA, J.: "La hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 96, 1932.

DAPENA MOSQUERA, J.: "La hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito (segunda parte)", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 98, 1933.

FERNÁNDEZ COSTALES, J.: "La Hipoteca de cuentas corrientes de crédito", en *Tratado de Garantías en la Contratación Mercantil*, T. II, vol. 2, Civitas, Madrid, 1996.

MORANDO, A.: *El contrato de cuenta corriente*, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1933.

PARES, s.: "Hipoteca en garantía de cuentas corrientes", *Revista de Derecho Privado*, T. V, Madrid, enero-diciembre 1918.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M.: *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, T. II, Madrid, 1999.

ROCA SASTRE, R. M^a. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho Hipotecario. Hipotecas*, T. VIII, Bosch, 8ª ed., Barcelona, 1995.

RODRÍGUEZ OTERO, L.: *Elementos de Derecho Hipotecario*, T. II, Dijusa, 3ª ed., Madrid, 2006.

