

# EXTINCIÓ I CANCEL·LACIÓ DE LA HIPOTECA

- ▶ La hipoteca és (1) un dret real (2) de constitució registral (3) en garantia del compliment d'una obligació:
- ▶ – Per la seua condició de dret real, s'extingirà per aquelles causes d'extinció d'un dret real que resulten aplicables.
- ▶ – Per raó de la seua accessorietat, són causes d'extinció aquelles que determinen l'extinció de l'obligació garantida perquè és d'essència en la hipoteca l'existència d'una obligació per a la seguretat de la qual es va constituir (art. 1.857 CC).
  - Per raó de la seua dimensió registral, hi ha una vinculació de la subsistència de la hipoteca amb la seua inscripció al Registre, que produeix una dissociació dels efectes de l'extinció entre parts i enfront de tercers. Així:
- ▶ 76 L.H.: *les inscripcions no s'extingeixen, quant a tercer, sinó per la seua cancel·lació o per la inscripció de transferència.*
- ▶ 97 LH: *cancel·lat un assentament, es presumeix extingit el dret a què aital assentament es refereix.*
- ▶ 144 LH.: *tot fet o conveni entre les parts que pugui modificar o destruir l'eficàcia d'una obligació hipotecària anterior, com és el pagament, la compensació, l'espera, el pacte o promesa de no demanar, la novació del contracte primitiu i la transacció o compromís no farà efecte contra tercer, si no es fa constar en el Registre mitjançant una inscripció nova, una cancel·lació total o parcial o una nota marginal, segons els casos.*

# CAUSES D'EXTINCIÓ

- ▶ Per raó de l'obligació garantida.
- ▶ La hipoteca s'extingeix per les mateixes causes que produeixen l'extinció de l'obligació, com és el pagament, la compensació, la confusió, la condonació, la novació o la transacció (art. 144 LH i 240 RH)
- ▶ Però han de tenir-se en compte certes particularitats que determinen que no es produïska l'extinció de la hipoteca malgrat la concurrència d'una causa d'extinció de l'obligació garantida:
  - ▶ 1) El pagament no extingeix la hipoteca quan procedeix la subrogació del qui paga en la posició del creditor hipotecari. Això passa:
    - ▶ – Quan s'atorga un préstec per a satisfer el deute garantit amb la hipoteca, v. art. 1.211 i 1.212 CC, i Llei 2/94 de 30 de març.
    - ▶ – En cas de retenció o descompte de l'import del deute del preu de la compravenda, conformement a allò que preveu l'art. 118 LH.
    - ▶ – Pagament al creditor executant pel titular d'un dret posterior a la hipoteca, v. arts. 659 LEC i 231 RH.
  - ▶ 2) La confusió en una mateixa persona de la condició de creditor i deutor no extingeix la hipoteca quan és conseqüència d'una herència acceptada a benefici d'inventari.
  - ▶ 3) La novació tampoc no extingeix les garanties si aprofiten a un tercer que no preste el seu consentiment (v. art. 1.207 CC).

# CAUSES D'EXTINCIÓ

- ▶ **Per raó del mateix dret real d'hipoteca.**
- ▶ Renúncia del creditor o l'acord entre creditor i deutor, encara que, atès que l'art. 6 CC prohibeix la renúncia en perjudici de tercers, la renúncia o acord no extingiran la hipoteca quan aquest dret estiga embargat o subhipotecat.
- ▶ Per la confusió de drets (reunió en la mateixa persona del domini del bé hipotecat i de la titularitat del crèdit garantit).
- ▶ Per la pèrdua de la cosa o extinció del dret hipotecat (v. art. 107 LH)
- ▶ En molts d'aquests casos, l'extinció de la hipoteca determina l'afectació de les quantitats que, si s'escau, haguera de rebre l'hipotecant a conseqüència de l'extinció del bé o del dret, **v. art. 110 LH.**
- ▶ Quan l'exercici del dret hipotecat done lloc a l'adquisició de l'immoble sobre el qual recau, la hipoteca no s'extingeix, sinó que passa a recaure sobre el bé adquirit, com passa en la hipoteca del dret de remat o del de retracte convencional, **v. art. 107, 8è i 12è LH**
- ▶ Per l'execució de la hipoteca o d'una càrrega preferent (**v. art. 134 LH i 674 LEC**), sense perjudici del dret a ser satisfets altres creditors posteriors amb el romanent, si n'hi hagués, després de satisfer al titular del dret executat. No hi ha extinció si el gravamen executat és del mateix rang, **art. 227 RH**
- ▶ Pels efectes del termini o condició estipulats en constituir-la.
- ▶ Per prescripció i caducitat.

# CANCEL·LACIÓ DE LA HIPOTECA

## ▶ Art. 82 LH

- ▶ A sol·licitud del titular registral de qualsevol dret sobre la finca afectada, es pot procedir a la cancel·lació d'hipoteques en garantia de qualsevol classe d'obligació, per a les quals no s'haja pactat un termini concret de durada, quan haja transcorregut el termini assenyalat en la legislació civil aplicable per a la prescripció de les accions derivades de les dites garanties (20 anys per a les accions hipotecàries, art. 1964 CC) o el més breu que a aquests efectes s'hagués estipulat en el temps de la seua constitució, comptadors des del dia en què la prestació el compliment de la qual es garanteix hagué de ser satisfeta totalment segons el Registre, sempre que dins de l'any següent no resulte del mateix que han estat renovades, interrompuda la prescripció o executada degudament la hipoteca

# CANCEL·LACIÓ DE LA HIPOTECA

- ▶ 1) La cancel·lació exigeix, en principi, el consentiment del creditor, per aplicació del principi de legitimació i tracte successiu dels arts. 38 i 20 LH, respectivament.
- ▶ 2) Quan, sent procedent el consentiment del creditor, es negue a prestar-lo, pot aconseguir-se la cancel·lació mitjançant sentència obtinguda en judici declaratiu ordinari, contra la qual no estiga pendent recurs de cassació.
- ▶ 3) Podrà, això no obstant, ser cancel·lada una hipoteca sense els dits requisits quan el dret inscrit... resulte extingit per declaració de la Llei o resulte així del mateix títol d'acord amb el qual es va practicar la inscripció... (art. 82 LH)
- ▶ Es comprenen ací tots els casos en què l'extinció de la hipoteca es produeix per causes objectives independents de la voluntat del creditor, raó per la qual la cancel·lació pot ser sol·licitada pel deutor o, si s'escau, per un altre interessat, acreditant la circumstància corresponent.

# CANCEL·LACIÓ DE LA HIPOTECA

## ▶ Confusió de drets. Art. 190 RH:

- ▶ *No caldrà un assentament especial de cancel·lació, i serà prou que el registrador, a sol·licitud de l'interessat, practique la cancel·lació ...*

## Supòsits especials prevists en l'art. 175 RH:

- ▶ – Les inscripcions d'hipoteca sobre el dret d'usdefruit es cancel·laran a instància de l'amo de l'immoble sols presentant el document fefaent que acredite la conclusió de l'usdefruit per fet aliè a la voluntat de l'usufructuari.
  - La de concessions administratives, en cas de resolució de la concessió.
- ▶ – La subhipoteca quan es constituïska sense requeriments de l'art. 149 LH.
- ▶ – La de béns litigiosos, si el deutor és vençut en judici.
- ▶ Hipoteca constituïda sota condició resolutòria: quan s'acredite el compliment de la condició pels mitjans establits en l'art. 238 RH.
- ▶ Hipoteca canviària, per acta a requeriment del deutor acreditativa de trobar-se totes les lletres en el seu poder.
- ▶ En cas d'execució judicial de la hipoteca o venda extrajudicial, serà prou amb el manament de cancel·lació o l'escriptura de venda, respectivament, art. 674 LEC i 236 RH.
- ▶ En cas de destrucció de la finca, serà prou la presentació del document que l'acredite, excepte en cas d'hipoteca d'immoble edificat quan siga procedent la subsistència de la hipoteca sobre el terreny.