

L'ANTICRESI

L'ANTICRESI

- Article 1881 Codi Civil:
- “Per l’anticresi el creditor adquireix el dret de percebre els fruits d’un immoble del seu deutor, amb l’obligació d’aplicar-los al pagament dels interessos, si es degueren, i després al del capital del seu crèdit”.
- El dret d’anticresi és un dret real de garantia, com la penyora i la hipoteca, que assegura el compliment d’una obligació, atorgant al seu titular (creditor anticrètic) el poder sobre un immoble, i podrà retenir-lo, fer seus els fruits, i finalment realitzar-lo en cas d’incompliment per part del deutor.

NATURALES JURÍDICA

- De la jurisprudència del Tribunal Suprem es dedueix que és:
- - Un dret de garantia de caràcter accessori respecte de l'obligació principal garantida.
- - Ha d'acomodar-se al que s'ha pactat, i el creditor és obligat a retre compte de la seua administració i practicar liquidació del que s'ha obtingut, tot això en els termes fixats en l'escriptura de constitució de l'anticresi.
- - L'existència del deute reconegut i la seua correlativa exigibilitat constitueixen la relació obligatòria causal i principal.

CONSTITUCIÓ

- L'anticresi pot ser constituïda pel deutor o per un tercer, però en tot cas, el constituent ha de tenir capacitat de disposició i ser amo de la cosa afectada. Sols pot recaure sobre béns immobles.
- El Codi Civil no exigeix requisit especial quant a la forma de la seua constitució, tot i que, com a dret real, és sotmès al que es preveu en l'art. 1280.1. No és requisit la inscripció al Registre de la Propietat, encara que és un dret real inscriptible als efectes de l'art. 2 de la Llei hipotecària.
- El Codi Civil tampoc exigeix de manera expressa que l'immoble gravat passe a poder del creditor o d'un tercer; tot i això, l'art. 1883 ho pressuposa, perquè exigeix que es produïska l'extinció del deute perquè el deutor pugui readquirir la finca, i igualment en assenyalar-se que el creditor pot imposar al deutor la devolució per a alliberar-se de les obligacions que li posa l'art. 1882.

OBLIGACIONS DEL CREDITOR

- Art. 1882 CC:
- “El creditor, llevat de pacte en contra, és obligat a pagar les contribucions i càrregues que pesen sobre la finca.
- També és obligat a fer les despeses adequades per la seua conservació i reparació.
- Es deduiran dels fruits les quantitats que empre en un objecte i en l’altre.”

DAVANT L'IMPAGAMENT DEL DEUTOR...

- 1.- Prohibició del pacte comissori.
- Art. 1884 CC:
- “El creditor no adquireix la propietat de l’immoble per manca de pagament del deute dins del termini convingut.
- Tot pacte en contra serà nul.”

DAVANT L'IMPAGAMENT DEL DEUTOR

- 2.- El creditor té 2 opcions:
- a) Reclamar el pagament del deute, bé mitjançant el judici declaratiu corresponent a la seua quantia (art. 249.2 i 250.2 Llei d'enjudiciament civil), bé mitjançant l'exercici de l'acció executiva, si la constitució s'ha efectuat per escriptura pública amb els requisits de l'art. 517.2.4 LEC.
- b) Realització de l'immoble, pel procediment dels art. 681 i s. LEC (com la penyora o la hipoteca).

PREFERÈNCIA DEL CREDITOR ANTICRESISTA PER SOBRE DELS CRÈDITS PERSONALS

- Encara que l'article 1923.3 no esmenta expressament els crèdits per dret d'anticresi, han d'entendre's inclosos per raó d'analogia, sempre que hi concórreguen els requisits que aital precepte estableix, o siga, quan el crèdit estiga anotat o inscrit en el Registre de la Propietat.
- L'anticresi no inscrita sols tindrà efectes entre els contractants (art. 1257.1 Codi Civil) i no enfront de tercers.
- En relació amb els crèdits hipotecaris, el creditor anticresista tindrà la prelació que es deduisca de la seua data, per aplicació analògica de l'art. 1927.2 Codi Civil, i això també passa quan hi ha diversos creditors anticrètics.

REMISSIÓ A LA REGULACIÓ DE LA PENYORA I HIPOTECA

- Art. 1886 CC fa aplicables a l'anticresi les disposicions tocants a:
- 1. Requisit essencial que les persones que la constitueixen tinguen la lliure disposició de llurs béns o, en cas de no tenir-la, que estiguen legalment autoritzades a aquest efecte.
Les terceres persones estranyes a l'obligació poden assegurar-la pignorant o hipotecant els seus propis béns (v. art. 1857.3 CC).
- 2. L'anticresi és indivisible, encara que el deute es dividisca entre els causahavents del deutor o del creditor (v. art. 1860).
- 3. L'anticresi pot assegurar tota classe d'obligacions, bé siguen pures bé estiguen subjectes a condició suspensiva o resolutòria.
- 4. Si, mentre el creditor reté la finca en anticresi, el deutor contrau amb ell un altre deute exigible abans d'haver-se pagat el primer, aquell pot prorrogar la retenció fins que li satisfacen ambdós crèdits, encara que això no s'haguera estipulat (v. art. 1866.2).

DRETS DEL CONSTITUENT DE L'ANTICRESI

- El constituent continua sent el propietari de la finca sobre la qual recau el dret, per la qual cosa pot disposar del seu dret de propietat, encara que amb el gravamen (limitació) que implica el dret d'anticresi, atesa la seua naturalesa real.
- Té dret de readquirir la possessió de la finca i el seu aprofitament en extingir-se l'anticresi.

EXTINCIÓ DE L'ANTICRESI

- - Per l'extinció de l'obligació garantida (com passa en tots els drets reals de garantia, pel seu caràcter accessori) per qualsevol de les causes legalment admeses (v. art. 1156 CC).
- - Per les causes comunes a l'extinció dels drets reals i, assenyaladament, per la pèrdua o destrucció de la cosa entregada en anticresi.