

PRIVILEGI I PREFERÈNCIA DEL CRÈDIT HIPOTECARI

CONCEPTE DE PRIVILEGI O CRÈDIT PRIVILEGIAT

- ▶ Facultat atorgada a certs creditors per a cobrar amb preferència a altres sobre algun bé (privilegi especial) o sobre tots els béns del deutor comú (privilegi general), degut a:
 - ▶ – la naturalesa del seu crèdit
 - ▶ – el títol on consta
- ▶ Suposa una derogació del principi de la *par conditio creditorum*, que imposa com a regla general un repartiment proporcional dels béns del deutor entre els creditors concurrents (art. 1929 CC).

- ▶ El crèdit hipotecari gaudeix d'un privilegi especial, perquè la seua prioritat en el cobrament recau sobre allò que s'obtinga de la realització del bé immoble objecte d'hipoteca.

COM ES RESOL LA COL·LISIÓ ENTRE DIVERSOS CRÈDITS PRIVILEGIATS?

- ▶ El crèdit hipotecari no sempre és preferent, sinó que ha de guardar l'ordre fixat en l'art. 1.927 CC i altres normes.

Crèdits preferents sobre l'hipotecari:

- ▶ 1r) Crèdits garantits amb hipoteca legal tàcita a favor de l'Estat, en garantia del cobrament de certs crèdits tributaris (v. art. 1.923.1 i 1.927.1 CC).
- ▶ 2n) Crèdits garantits amb hipoteca tàcita a favor dels asseguradors, sobre els béns assegurats, pel premi de l'assegurança de 2 anys (art. 1.923.2)
- ▶ 3r) Crèdits a favor de la comunitat de propietaris per contribucions al sosteniment de les despeses generals de la finca, corresponents a les quotes vençudes de l'annualitat en curs i dels 3 anys anteriors (art. 9.1e, Llei de la propietat horitzontal).
- ▶ 4t) Els crèdits salarials pels últims trenta dies de treball i en quantia que no supere el doble del salari mínim interprofessional gaudiran de preferència sobre qualsevol altre crèdit, encara que aquest estiga garantit per penyora o hipoteca (art. 32.1 Estatut dels Treballadors).
- ▶ 5è) Els crèdits salarials gaudiran de preferència sobre qualsevol altre crèdit respecte dels objectes elaborats pels treballadors mentre siguin propietat o estiguen en possessió de l'empresari ("crèdits refaccionaris", art. 32.2 ET).
- ▶ 6è) Els crèdits que figuren en el Registre de la Propietat mitjançant anotació preventiva d'embargament són preferents respecte dels crèdits posteriors a aquesta anotació, però no respecte dels anteriors.

▶

L'ORDENACIÓ DELS CRÈDITS HIPOTECARIS ENTRE SI

- ▶ Un bé hipotecat pot tornar-se a hipotecar, encara que ho estigués amb el pacte de no fer-ho (art. 107.3 LH).
- ▶ Per a evitar la col·lisió, la llei ordena les successives hipoteques atorgant-los un rang, determinat per la seua prioritat de constitució, que s'entén produïda en inscriure's en el Registre de la Propietat (v. art. 24 i 25 LH).
- ▶ Regeix el principi *prior tempore potior iure*.
- ▶ En funció del rang, podem parlar de 1a, 2a, 3a hipoteca, i successivament. Quan s'executa la hipoteca, el creditor titular de la 1a hipoteca serà satisfet abans que els posteriors, i per aquest motiu el rang ostentat té un valor, perquè determina la possibilitat efectiva de cobrar el crèdit.

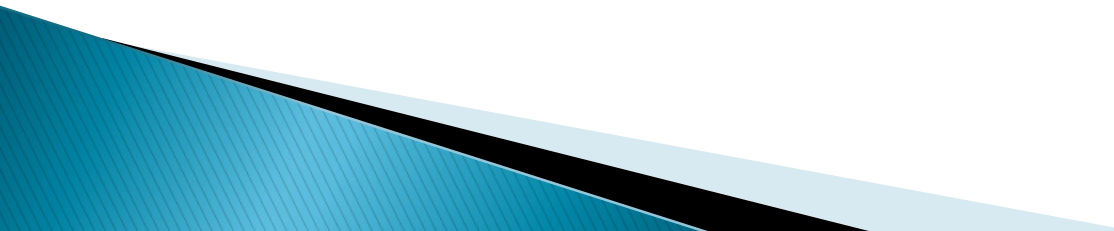
LA MODIFICACIÓ DEL RANG HIPOTECARI

- ▶ La llibertat contractual permet als diferents creditors hipotecaris negociar per a intercanviar llurs respectius rangs, sense comptar necessàriament amb el permís del propietari del bé hipotecat.
- ▶ Casos:
 - ▶ I. PERMUTA DE RANG: contracte pel qual 2 creditors hipotecaris intercanvien llurs rangs; s'hi distingeix:
 - ▶ A) Si el rang és successiu i correlatiu (p. ex., 1a i 2a hipoteca), és prou el consentiment dels titulars involucrats.
 - ▶ B) Si no és correlatiu, aleshores han de consentir els titulars intermedis en tant que la permuta els perjudica.

LA MODIFICACIÓ DEL RANG HIPOTECARI

- ▶ II.– POSPOSICIÓ DE RANG:
- ▶ És un acte jurídic que pot ser bilateral o unilateral, pel qual el titular d'una hipoteca ja existent cedeix el seu rang a favor d'una altra hipoteca que es constituirà en el futur.
- ▶ Requisits (art. 241 Reglament hipotecari):
 - ▶ – Consentiment exprés del creditor que vaja a posposar.
 - ▶ – Determinació de la responsabilitat màxima per capital, interessos, costes o altres conceptes de la hipoteca futura, així com la seua duració màxima.
 - ▶ – La hipoteca que haja d'avantposar-se s'ha d'inscriure dins del termini necessàriament convingut a l'efecte.
- ▶ La posposició es farà constar per nota al marge de la inscripció de la hipoteca posposada, sense que calga nova escriptura, quan s'inscriga la hipoteca futura.

LA MODIFICACIÓ DEL RANG HIPOTECARI

- ▶ III.- RESERVA DE RANG:
 - ▶ És una posposició de rang, amb la peculiaritat que es formula en la mateixa escriptura de constitució d'una hipoteca, en la qual es declara que el rang que li pertoca restarà reservat a favor d'altra hipoteca futura.
- 

LA MODIFICACIÓ DEL RANG HIPOTECARI

- ▶ IV.- EL PACTE D'IGUALTAT DE RANG.
- ▶ La igualtat de rang és una situació jurídica, admesa per l'art. 227 Reglament Hipotecari, d'acord amb la qual dues o més hipoteques constituïdes sobre una mateixa finca registral ostenten entre elles la mateixa prioritat o rang registral.
- ▶ Tot i que existeix un sector doctrinal minoritari contrari a la seua admissibilitat, la majoria entén que és indubtable la seua validesa per aplicació del principi d'autonomia de la voluntat de l'art. 1255 CC i el de *numerus apertus* d'actes inscripibles en el Registre de la Propietat dels art. 2.2 de la Llei Hipotecària i 7 del seu reglament.
- ▶ A més, la validesa del pacte d'igualtat de rang és reconegut expressament a efectes tributaris en l'art. 30 de la Llei de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.
- ▶ Mitjançant aquest pacte, dues hipoteques contínues obtenen el mateix rang, amb l'efecte que l'execució d'una d'aquestes deixarà subsistent l'altra com si fos una càrrega anterior a la hipoteca executada.