



Pedro Chaparro Matamoros: *La extensión objetiva de la hipoteca*. Valencia (2014): Tirant lo Blanch, Tirant Monografías.

Una monografía como la aquí presentada se hacía totalmente necesaria en una época como la actual, en la que el aumento de las ejecuciones hipotecarias ha obligado a replantearse determinadas cuestiones de la hipoteca, entre otras y muy especialmente la extensión objetiva, que puede afectar muy negativamente a los intereses del deudor hipotecante. La obra que tengo el placer de presentar aborda todas las cuestiones que plantea la extensión objetiva, de una forma sorprendentemente comprensible, a la vez que rigurosa, y ello pese a la dificultad intrínseca de la institución.

En el primero de los capítulos, el autor aborda las cuestiones generales que plantea la extensión objetiva de la hipoteca, así como los conceptos clave que se requiere conocer para realizar una lectura con provecho de la obra. Particular

interés reviste el objeto de la hipoteca, que no es, como se pudiera pensar, el bien inmueble sobre el que se constituye la misma, sino el derecho real enajenable (muy especialmente, el de propiedad) que se ostenta sobre dicho bien inmueble (que suele ser una finca o un solar).

El segundo de los capítulos lo dedica el autor a hablar de la denominada 'extensión legal o natural de la hipoteca'. En el comentario al art. 110.1º de la Ley Hipotecaria (LH, en adelante) pueden hallarse, seguramente, las aportaciones y reflexiones más interesantes de la obra. Dicho precepto prevé que la hipoteca se extiende, por mor de la ley, a una serie de mejoras, de las que se excluyen aquellas que consistan en "nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere". El problema se produce a la hora de delimitar, precisamente, qué hay que entender por "nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere"; por ejemplo, ¿son nuevos edificios los que se estaban levantando al tiempo de constituirse la hipoteca? Ésta y otras cuestiones son resueltas de forma exhaustiva por el autor en este capítulo. Con todo, hay que tener en cuenta que las reflexiones que se aportan allí tienen un interés principalmente teórico, pues, como bien advierte el autor, de un tiempo a esta parte los contratos de préstamo hipotecario son contratos predispuestos en los que es habitual encontrar, como una cláusula de estilo, el pacto (o mejor dicho, la imposición al adherente) de que la hipoteca se extiende objetivamente también a las nuevas construcciones.

El capítulo tercero se refiere al no menos interesante tema de la acuñada como 'extensión convencional de la hipoteca'. El art. 111 LH recoge una serie de elementos (bienes muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada, frutos y rentas vencidas y no satisfechas) que considera, en principio, excluidos de la extensión legal de la hipoteca, salvo "pacto expreso o disposición legal en contrario". Extensión convencional que, en línea con lo anteriormente señalado, no se limita a los supuestos contemplados en el art. 111 LH, sino que también puede referirse a los supuestos que quedan excluidos de la extensión legal prevista en el art. 110.1º, como son las mejoras consistentes en agregaciones de terrenos y en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere.

Como acertadamente explica el autor, la exclusión *ab initio* de estos elementos del gravamen hipotecario responde a la sencilla razón de que no tienen el carácter de parte integrante de la finca. No obstante, en la práctica el pacto es frecuente, como forma de asegurarse el acreedor hipotecario una mayor garantía para su crédito.

Por último, el capítulo cuarto de la obra se refiere a los arts. 112 y 113 LH, que contemplan lo que se ha dado en denominar la 'extensión de la hipoteca frente al tercer poseedor'. O, quizás, sería más acertado hablar de la no extensión de la hipoteca frente al tercer poseedor; pues el art. 112 LH consagra dicha regla, si bien

con alguna excepción. Para el autor, el fundamento de este límite de la extensión objetiva es claro: se trata, de algún modo, de restringir el ámbito expansivo de la hipoteca en relación con el tercer poseedor, para evitar que aquélla se extienda a los elementos incorporados al bien inmueble hipotecado y pueda perjudicar a un tercero totalmente ajeno a un negocio jurídico (como es la constitución de la hipoteca) en el que no intervino. Por otra parte, el autor critica la técnica legislativa empleada por el precepto al introducir confusiones innecesarias, pues: a) habla al tiempo de “tercer poseedor” y de “nuevo dueño” (con la consiguiente duda de si tercer poseedor lo es únicamente el tercer adquirente o cualquiera que pueda resultar poseedor del bien inmueble hipotecado con base en otro derecho real distinto del de propiedad); y b) utiliza una doble negación para referirse a las mejoras introducidas por el tercer poseedor que quedan excluidas de la hipoteca, complicando aún más la interpretación del precepto.

Como conclusión, se puede decir que estamos ante una obra amena, que combina la teoría con numerosos ejemplos jurisprudenciales. La juventud del autor no le impide, desde luego, abordar con rigor los entresijos de una institución ya de por sí compleja como lo es la hipoteca.

**Salvador Carrión Olmos**

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valencia