

LA HIPOTECA INMOBILIARIA A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES

I.- INTRODUCCIÓN

En el momento en que nos encontramos de crisis económica general y ante las dificultades del cumplimiento por los particulares (ya sean personas físicas o jurídicas) de las obligaciones económicas o de cualquier otro tipo respecto de la Administración Pública, los deudores pueden verse obligados a prestar caución o garantía a favor de entidades públicas u organismos administrativos en supuestos de imposibilidad de cumplimiento de la obligación en sus propios términos.

Diversa normativa legal de aplicación en distintas materias (VGB, la Ley de Enjuiciamiento Civil art. 751 y siguientes sobre medidas cautelares, la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa art. 123.2; Ley General Tributaria, art. 82; Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, art. 31) establecen múltiples instrumentos de garantía, tales como avales solidarios de entidades financieras, depósito en efectivo dinerario, hipoteca inmobiliaria, hipoteca mobiliaria, prenda, seguro de caución o fianza personal.

En asuntos que se encuentren en trámite judicial, la ley prevé la posibilidad de adoptar medidas cautelares, pudiéndose determinar por el Juez aquellas que fuesen proporcionadas y procedentes, según las circunstancias de cada situación en concreto.

Ante la dificultad o incluso la imposibilidad de disponer de efectivo dinerario o de obtener aval bancario o póliza de seguro de caución, el interesado podrá proponer la medida de hipoteca inmobiliaria a favor del organismo de la Administración Pública actuante, cuya constitución quedará condicionada obviamente a la aceptación del organismo o a la estimación del Juzgado o Tribunal en su caso.

Se insiste en que la hipoteca inmobiliaria no ha sido hasta ahora figura habitual como garantía a prestar pero, dada la situación actual de crisis económica, se va a utilizar cada vez en mayor medida.

II.- CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA.

Tal hipoteca se constituirá por el deudor de forma unilateral a favor de la Admón. Pública y revestirá las siguientes características:

- Se constituye en escritura pública, por razones obvias.
- Se mencionará el motivo de la hipoteca; el importe de la deuda en su caso; el procedimiento administrativo de origen; el Juzgado o Tribunal que esté conociendo del asunto con indicación del procedimiento en trámite y con mención de la resolución que haya acordado tal medida; así como cualquier otro extremo que fuere necesario o procedente.
- Duración: variable, dependiendo del motivo de la obligación, (VGB, en el supuesto de suspensión de ejecución de resolución administrativa por trámite judicial, la hipoteca se constituirá hasta la finalización del procedimiento judicial, incluido recursos).
- Extensión de la hipoteca: puede referirse al inmueble con todas sus pertenencias, terrenos, mobiliario, rentas o frutos, etc.
- Cuantía: especificándose el valor en que se ha tasado la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta.
- Gastos: el organismo administrativo a cuyo favor se constituye la hipoteca suele exigir que los gastos y tributos referentes a la constitución y posterior cancelación en su caso de la misma serán de cuenta y cargo del hipotecante.

- Sustitución de la hipoteca: podrá acordarse la sustitución de la hipoteca por otra garantía suficiente y adecuada, con la conformidad de la Administración Pública o del Juzgado o Tribunal en su caso.
- Procedimientos para hacer efectiva la obligación garantizada, pudiéndose indicar los siguientes:
 - El procedimiento judicial sumario del art. 131 de la Ley Hipotecaria.
 - El procedimiento ejecutivo del título XV de la LEC.
 - El procedimiento extrajudicial al que se refiere el art. 129 Ley Hipotecaria y los arts. 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario.
- Sumisión jurisdiccional: puede indicarse algún fuero, salvo el supuesto del ejercicio de la acción hipotecaria a través del procedimiento administrativo de apremio, en cuyo caso no regirá ninguna sumisión expresa.

III.-MODELO / FORMULARIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

(Para supuesto de suspensión judicial de resolución administrativa).

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN UNILATERAL DE HIPOTECA

En la localidad de (lugar y fecha).

Ante el Notario Don.....

COMPARECEN

Los cónyuges casados en régimen de sociedad de gananciales Don..... Y Doña.....

(Todos los datos personales, domicilio, etc.)

EXPONEN

I.- Los comparecientes son dueños en pleno dominio con carácter ganancial de la siguiente finca (urbana/rústica):
(Descripción detallada de la finca, título de propiedad, datos registrales, situación catastral, indicación de cargas, etc.).

II.- Que en el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº... de la localidad de..... se tramita el procedimiento Ordinario nº.....seguido a instancia de los comparecientes contra la Resolución de fecha..... del Excmo. Ayuntamiento de que desestimó el Recurso de Reposición contra anterior resolución de fecha

Que en pieza de medidas cautelares dimanantes del procedimiento de referencia, se ha dictado Auto de fecha por el que se acuerda la suspensión del acto administrativo recurrido, condicionado en virtud de Providencia de fecha a la constitución de fianza hipotecaria sobre la finca..... del Registro de la Propiedad nº de la ciudad de como garantía del importe de 60000 euros para suspensión del acto administrativo objeto del recurso.

III.- La garantía se constituye hasta la finalización y resolución del presente procedimiento Ordinario nº alcanzando a los posibles recursos posteriores y hasta la finalización de todos los procedimientos que legalmente sean procedentes.

Los comparecientes me entregan copia de la documentación judicial correspondiente procediendo yo, el Notario a protocolizar copia de la misma.

IV.- Que en virtud de cuanto antecede, los comparecientes formalizan esta escritura, de acuerdo con las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- Constitución unilateral de hipoteca.

Don y Doña..... en garantía del pago de la obligación contenida en el acto administrativo recurrido constituye hipoteca a favor del Excmo. Ayto. de sobre la finca descrita en el expositivo I de esta escritura.

SEGUNDA.- Extensión de la hipoteca.

La hipoteca se extiende a cuanto mencionan y autorizan los arts. 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y en consecuencia, comprenderá, además de la finca referida, los terrenos y pertenencias de todo orden que se le agregue, las obras, construcciones y edificios que se encuentren enclavados o que se establezcan en el futuro, aparezcan o no inscritos registralmente.

TERCERA.- Vencimiento de la hipoteca.

- 1.- La terminación del presente recurso Contencioso-administrativo y posterior recurso en su caso.
- 2.- La sustitución de esta hipoteca por otra garantía suficiente y adecuada, con la conformidad del Juzgado.
- 3.- Cualquier otra causa procedente en derecho.

CUARTA.- Procedimiento para hacer efectivos los créditos garantizados.

El Excmo. Ayuntamiento de podrá ejercitar la acción hipotecaria sujetándose, a su elección, a cualquiera de los siguientes procedimientos:

- a) Al procedimiento judicial sumario regulado en el art. 131 de la Ley Hipotecaria.
- b) A través del procedimiento ejecutivo regulado en el Título XV de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A tal fin y sea cual fuere el procedimiento, por el que se ejercitará la acción hipotecaria:

Señala el hipotecante como mandatario suyo para que le represente, en su caso, en la venta del bien hipotecado a la propia entidad acreedora.

Como domicilio para la práctica de cuantas notificaciones y requerimientos hayan de efectuarse al hipotecante se señala el

Para el caso de que la acción hipotecaria se ejercitare a través del procedimiento del art. 131 de la Ley Hipotecaria se podrá pedir la posesión interina de la finca.

QUINTA.- Sujeción al procedimiento extrajudicial.

Podrá también realizar la ejecución de la hipoteca utilizando el procedimiento extrajudicial al que se refieren el art. 129 de la Ley Hipotecaria y los arts. 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

A tal fin:

- a) El valor por el que se tasa la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta es de..... Euros.
- b) Se fija como domicilio del hipotecante para la práctica de cuentas notificaciones y requerimientos sean precisas el de, coincidente con el fijado para el procedimiento sumario hipotecario.
- c) Señala el hipotecante como mandatario suyo para que le represente en su caso en la venta del bien hipotecado a la propia Entidad acreedora.

SEXTA.- Sumisión expresa.

El hipotecante se somete, incluso si ello implicare una renuncia a su fuero propio, actual o futuro, a los Juzgados y Tribunales que tenga su sede en de la Provincia de, para el conocimiento de cuanto derive de esta escritura, excepción hecha del supuesto de ejercicio de la acción hipotecaria, a través del procedimiento administrativo de apremio, en cuyo caso no registrará esta sumisión expresa.

SÉPTIMA.- Todos los gastos y tributos de esta escritura y los de la carta de pago y cancelación de hipoteca, en su día serán de la exclusiva cuenta y cargo de la parte hipotecante, incluso los que se causen en las escrituras complementarias y aclaratorias que fuesen precisas, así como la de inscripción de todas ellas en el Registro de la Propiedad.

En el supuesto de que la aceptación de esta hipoteca y la extensión del correspondiente asiento en al Registro de la Propiedad, implique algún coste, el mismo será igualmente por cuenta de la parte hipotecante, y tendrá en caso de ejecución hipotecaria el concepto de costas o gastos al que se refiere la Estipulación Primera.

Los comparecientes/s, manifiestan, a efectos fiscales que al formalizarse en este escritura un derecho real de hipoteca a favor del Excmo. Ayuntamiento de, solicita la exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, ya que al amparo del los arts. 8 y 45 I/A/a del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1193 de 24 de septiembre, es contribuyente en la constitución de derechos reales, aquel a cuyo favor se realice gozando el Excmo. Ayuntamiento de de exención objetiva.

(Se añadirían los demás datos propios de la finalización de cualquier escritura pública).