



STS de 11 junio 2008: hipoteca, asunción de deuda: falta de anotación de la escritura pública de constitución de hipoteca y de la inscripción de su aceptación por la demandante. Hipoteca nula sin eficacia *erga omnes*.

Nota: El litigio causante de este recurso de casación se inició por demanda dirigida por una sociedad mercantil contra otras tres compañías mercantiles y una persona natural, solicitando se declarase que los actos dispositivos relatados en la demanda se hicieron en perjuicio del crédito de la actora, y se condenase a las demandadas a satisfacer conjunta o solidariamente a la demandante la cantidad reclamada. La peculiaridad del caso deriva de que una de las entidades demandadas otorgó hipoteca unilateral sobre una finca, que después fue vendida a otra entidad, y por ésta a su vez a una persona natural. La entidad constituyente de esta hipoteca no había inscrito la escritura de hipoteca. Una de las sociedades demandadas y la sociedad constituyente de la hipoteca no contestaron la demanda. Sí contestaron ésta la entidad que adquirió la finca hipotecada y la persona natural a la que ésta a su vez se la transmitió, que fueron absueltas de los pedimentos de la demanda. Considera el TS, confirmando el criterio de la Sentencia de la Audiencia, que el núcleo del presente caso radica en torno al cumplimiento de los dos requisitos exigidos en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, a saber, la anotación de la escritura pública de constitución de hipoteca unilateral y la inscripción de la aceptación por el demandante. Faltando éstos declara nula la hipoteca y carente de eficacia *erga omnes*. Argumenta el Alto Tribunal que la parte demandante-recurrente se aparta de lo dispuesto en el mencionado precepto al pretender que con base en una hipoteca no inscrita, respondan del total de la deuda los sucesivos adquirentes de la finca. Es decir, como si un presunto efecto obligacional de dicha hipoteca unilateral no nacida pudiera ser más fuerte que su eficacia real y producirse no sólo respecto del constituyente de la hipoteca, sino también respecto de terceros. Tampoco puede decirse que haya respecto de éstos asunción de deuda porque la sola mención de la hipoteca en la inscripción de la finca carecía de valor hipotecario (cfr, artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria). Así resulta de la jurisprudencia del TS sobre el valor de las menciones registrales. De hecho, de la certificación registral resultaba la inexistencia de carga alguna cuando la finca fue adquirida por los sucesivos adquirentes.

M^a Ángeles Zurilla Cariñana.