

**STS de 19 de junio de 2008. Hipoteca: Extensión a nuevas edificaciones realizadas sobre la finca hipotecada: no vulnera el justo equilibrio entre derechos y obligaciones. Improcedencia del carácter abusivo de la cláusula de extensión.**

**NOTA:** En el caso resuelto por esta sentencia la actora impugna por abusiva la cláusula contenida en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria, que establecía la extensión de la hipoteca no sólo a los muebles, frutos y rentas que detalla el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, sino también, a las agregaciones y toda clase de construcciones, elevaciones, ampliaciones y obras en profundidad o nuevas. Invoca asimismo su condición de consumidor y usuario, condición negada por la sentencia por tratarse de un sujeto que no se constituye en destinatario final de los productos o servicios adquiridos, sino que los integra en un proceso de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros. Interesante resulta la argumentación de la sentencia que considera que, aun considerando al recurrente como consumidor o usuario a los efectos meramente dialécticos, no se dan los presupuestos para considerar que el pacto de extensión de hipoteca a las nuevas edificaciones vulnera el justo equilibrio entre derechos y obligaciones. Considera el TS que una cláusula que extiende la garantía real a las edificaciones que se construyan sobre el terreno o junto a otros edificios no perjudica al consumidor de manera no equitativa pues su única finalidad es obtener, a través de una fórmula convencional, la mejor realización de los bienes afectados.

Por último rechaza también el Tribunal que la cláusula controvertida infrinja el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, así como el carácter imperativo de éste. Dicho artículo establece dos excepciones a la extensión natural de la hipoteca (la agregación de terrenos, salvo por acesión natural, y la nueva construcción de edificios donde antes no los hubiese). Considera la sentencia que en el caso presente el conflicto litigioso se suscita entre el deudor hipotecante y el acreedor hipotecario. En este ámbito, que es el de la presente litis, doctrina y jurisprudencia están de acuerdo en que tanto la norma del artículo 110 de la Ley Hipotecaria, como la del artículo 109, son dispositivas y, por tanto, las partes pueden regular la extensión de la hipoteca de acuerdo con sus conveniencias (no sucede lo mismo en el ámbito de las relaciones entre el acreedor hipotecario y el tercer poseedor, a las que se aplicarán los artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria).

A mayor abundamiento señala la sentencia cómo la posibilidad de pacto modificativo del régimen previsto en el artículo 110 se deduce de otras decisiones (cita a título de ejemplo las del SSTS de 20 de marzo de 1992 y 18 de noviembre de 2005).

**M<sup>a</sup> Ángeles Zurilla**