



Lista de abreviaturas	13
Prólogo	15
Introducción	23
1. Ámbito y sentido del presente estudio	23
2. Estructura y método empleados	27
Capítulo I. la determinación del objeto de la hipoteca inmobiliaria: análisis del contenido dual del mismo para su comprensión como objeto de garantía	35
1. Planteamiento de la cuestión	35
2. La interpretación de los arts. 106 LH y 1.874 CC. Acuerdos y desacuerdos doctrinales sobre el objeto hipotecable	37
2.1. La equiparación de bienes inmuebles y derechos reales como objetos hipotecables	37
2.2. Elección de bienes inmuebles o derechos reales como objeto de la hipoteca	41
2.3. La conjugación de ambos elementos como superación de los límites de las doctrinas anteriores: el doble objeto de la hipoteca ..	45
3. El examen del objeto de los derechos reales para despeje de incógnitas sobre el objeto hipotecado	49
3.1. Advertencias metodológicas	49
3.2. La cosa como objeto de los derechos reales: materialidad como característica esencial y consiguiente ineptitud de los bienes inmateriales y de los derechos para ser incluidos en el concepto	53
4. De nuevo sobre el objeto de la hipoteca	79
4.1. Recapitulación acerca de su carácter dual	79
4.2. Entidad unitaria con fines de garantía del objeto de la hipoteca ..	84

Capítulo II. La facultad del acreedor para la conservación del objeto hipotecado como manifestación de la naturaleza real de la hipoteca	87
1. Punto de partida: la coincidencia doctrinal sobre su carácter real y la letra del art. 117 LH	87
2. Configuración como poder directo e inmediato	91
2.1. Planteamiento de la propuesta	91
2.2. Dimensión pasiva de la relación hipotecaria durante la fase de seguridad	94
2.3. Dimensión activa: el pretendido poder inmediato del acreedor hipotecario durante la fase de seguridad	98
3. Ubicación de la facultad de conservación del art. 117 LH en la dimensión interna de la relación jurídico-hipotecaria	119
3.1. Preliminar: la inherencia de la hipoteca a la cosa como clave para entender el carácter real de la facultad de conservación	119
3.2. Concurrencia de titularidades reales sobre el bien hipotecado y previsión del art. 117 LH	121
3.3. Conclusión: el art. 117 LH como norma equilibradora de la posición jurídica del titular del bien y del acreedor hipotecario	127

Capítulo III. Medios de reacción legalmente previstos frente a los deterioros del bien hipotecado: la acción de devastación	135
1. Planteamiento de interrogantes	135
2. Itinerario histórico del art. 117 LH	138
2.1. Antecedentes remotos de la acción de devastación: el Proyecto de Código Civil de 1836	138
2.2. Los orígenes reglamentarios del precepto	149
2.3. El ascenso a la Ley Hipotecaria y la introducción del art. 219. 2.º RH: últimos pasos en la configuración actual de la acción de devastación	153
3. Búsqueda, más allá del fin genérico de canalización del derecho de conservación del bien hipotecado, del criterio informador del art. 117 LH	158
3.1. Introducción	158
3.2. La referencia a la voluntad como punto de partida	159
3.3. La comprensión de la mención a la voluntad desde la prohibición del abuso de derecho	165

4. Los deterioros imputables al propietario del bien hipotecado	196
4.1. Preliminar	196
4.2. El dolo	199
4.3. La culpa	204
4.4. De nuevo sobre la voluntad: planteamiento de interrogantes sobre la conducta de sujetos relacionados con el propietario	218
4.5. Los deterioros procedentes de tercero: inclusión y exclusión en el ámbito subjetivo del artículo 117 LH	220
5. Presupuestos objetivos de aplicación y eficacia de la acción de devastación. Deterioro, disminución de valor y fundado temor de insuficiencia de la garantía: su conjugación como método de definición del daño	230
5.1. El deterioro: la configuración sistemática del concepto como sustento para incluir los deterioros jurídicos en el art. 117 LH	230
5.2. El riesgo de deterioro y su inclusión en el 117 LH	246
5.3. La trascendencia del concepto de deterioro como delimitador del alcance protector del art. 117 LH	250
5.4. La insuficiencia actual o potencial de la garantía hipotecaria como desencadenante de las medidas judiciales	266
6. Las consecuencias del ejercicio de la acción de devastación: la preservación o reposición de la garantía como prioridad determinante de las medidas a adoptar	272
6.1. Preliminar	272
6.2. La reposición de la situación al estado anterior como primer propósito del ejercicio de la acción de devastación	275
6.3. La ampliación de la garantía hipotecaria	284

Capítulo IV. ●tros remedios legales ante el desmerecimiento de la garantía hipotecaria 289

1. Opciones del acreedor ante el deterioro: el ejercicio de la acción o la búsqueda de remedios legales alternativos	289
2. Las consecuencias del deterioro no imputable al titular del bien hipotecado	296
2.1. La acción del acreedor hipotecario frente a los terceros	296
2.2. La previsión de los arts. 109 y 110.2.º LH	307
3. El vencimiento anticipado de la obligación garantizada	321
3.1. Exclusión de su adopción en el ámbito del art. 117 LH	321
3.2. Su carácter alternativo a las soluciones del art. 117 LH	327

4.	La normativa del mercado hipotecario y la tutela del acreedor	339
4.1.	La deformación coyuntural del equilibrio entre los derechos concurrentes en el objeto hipotecado en atención a intereses supraindividuales	339
4.2.	Especialidades en torno a la conservación de los bienes hipotecados en la normativa del mercado hipotecario	342
4.3.	La obligación de asegurar la finca hipotecada. Remisión a otro lugar	349
 Capítulo V. Refuerzo convencional de la protección legal ante los perjuicios al objeto hipotecado		351
1.	Preliminar	351
2.	Los pactos dirigidos a la conservación de la garantía hipotecaria ..	355
2.1.	La imposición de obligaciones al propietario	355
2.2.	La ampliación del margen de actuación del acreedor sobre el bien hipotecado	362
3.	El seguro de daños a la finca hipotecada	370
3.1.	Aclaración previa	370
3.2.	El pacto de seguro: su licitud genérica frente a la dudosa validez de las condiciones de su concierto	371
3.3.	La protección legal del acreedor hipotecario en el seguro de daños	378
3.4.	Apunte sobre la ilicitud de determinados pactos	389
4.	Los pactos de vencimiento anticipado por causa de deterioro en el bien hipotecado	401
4.1.	Viabilidad genérica de los pactos de vencimiento por alteración de la garantía hipotecaria	401
4.2.	Repaso a los pactos más frecuentes	408
 Bibliografía consultada		417