

Tratado de los Derechos de Garantía

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil

Universidad de Castilla-La Mancha

ENCARNA CORDERO LOBATO

Profesora titular de Derecho Civil

Universidad de Castilla-La Mancha

MANUEL JESÚS MARÍN LÓPEZ

Profesor ayudante de Derecho Civil

Universidad de Castilla-La Mancha

ARANZADI

EDITORIAL

Sumario

	<u>Página</u>
ABREVIATURAS	55
PRÓLOGO	59
 PARTE PRIMERA GARANTÍAS PERSONALES 	
CAPÍTULO I LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LA FIANZA 	
I. La definición básica de la fianza en el CC	67
1. Obligación de refuerzo	67
2. Obligación de refuerzo subsidiaria o solidaria	68
3. Subsidiariedad y beneficio de excusión	69
4. La fianza como garantía	69
5. La fianza como intercesión	70
6. «Causa intercedendi» y «causa solvendi»	70
7. Contrato de fianza y fianza debida	71
8. Deudor principal y deudor de refuerzo	71
9. La fianza como fuente de obligaciones	72
10. La fianza es accesoria	72
11. La prestación fideusoria y el interés de cumplimiento del acreedor	72
12. Terminología	73
13. La fianza como equivalente a garantía en general	73
II. Los distintos bloques normativos	74
1. Modos de constitución de la fianza	74
2. Las relaciones fiador-acreedor	74
3. Las relaciones acreedor-deudor	75
4. Las relaciones deudor-fiador	75
5. Las relaciones entre cofiadores	75
6. La subfianza	76
III. Fianza civil y fianza mercantil	76
1. La mercantilidad de la fianza	76
2. Forma del afianzamiento mercantil	76
3. La causa onerosa o gratuita	77
4. El afianzamiento por operaciones mercantiles duraderas	77
5. ¿Presunción de solidaridad de la fianza mercantil?	78
IV. Las formas de manifestación social de la fianza	79
1. La fianza prestada por entidades de créditos o de seguros	79
2. La fianza prestada por un familiar	80
3. Las fianzas en sociedades cerradas	80
4. Consecuencias en orden a la interpretación de las normas	81

V. La obligación fideusoria legal	81
1. La obligación fideusoria directamente fundada en la ley	81
2. La fianza recíproca en la solidaridad de deudores	82
3. Los efectos del endoso de una letra de cambio	82
4. La comisión de garantía	83
5. Levantamiento del velo societario	83
6. La responsabilidad de los administradores sociales «ex» art. 262.5 LSA ..	84
7. La acción directa contra el comitente de obra	85
8. La responsabilidad del financiador en los préstamos vinculados	85
9. La responsabilidad del socio colectivo	86
10. La unipersonalidad sobrevenida	86
VI. Fianza y solidaridad de deudores	86
1. El sentido de la remisión del art. 1822. II CC	86
2. Solidaridad y fianza en la jurisprudencia	87
3. La función de la solidaridad	88
4. Régimen aplicable	88
5. Las razones de la diferencia entre solidaridad y fianza	90
6. Simulación relativa entre fianza y solidaridad	90
7. Fianza solidaria y fianza sin beneficio de excusión	90
VII. La fianza como contrato de consumo	91
1. Fianza y acto de consumo	91
2. Fianza prestada por un no profesional	91
3. Operación de consumo y accesoriedad de la fianza	92
4. Fianzas prestadas fuera de establecimiento mercantil del acreedor	92
5. Fianzas prestadas en la contratación a distancia	93
6. Crédito al consumo	93
7. Venta a plazos garantizada con fianza	94
VIII. Derecho internacional privado	95
1. Ley aplicable	95
2. Competencia judicial internacional	96

CAPÍTULO 2

LA CONSTITUCIÓN DE LA FIANZA

I. Fianza convencional, legal y judicial	97
1. La fianza convencional en el CC	97
2. La fianza legal o judicial	97
3. Contenido de la obligación de «dar fiador»	98
4. Insolvencia sobrevenida del fiador	99
5. La prestación de garantías suplementarias	99
6. Fianza convencional y contrato de fianza	100
7. La fianza convencional, legal y judicial y la aceptación de la fianza por el acreedor	100
8. Excepciones oponibles por el fiador	101

II. La estipulación de fianza en favor de tercero	101
1. Inadmisibilidad de la figura	101
2. Limitada relevancia de la cuestión	102
3. Relevancia en tema de oponibilidad de excepciones	102
4. La asunción interna de deuda	102
5. Asunción interna de deuda entre coobligados	103
III. Oferta y aceptación en el contrato de fianza	104
1. Naturaleza contractual y consensual	104
2. La oferta de fianza	104
3. La aceptación del acreedor	105
4. Precontrato de fianza	106
IV. Vicios del consentimiento contractual	106
1. Vicios del consentimiento en el acreedor	106
2. Error del fiador	107
3. Dolo del acreedor	108
4. Dolo del deudor	108
5. Intimidación por parte del acreedor	108
6. Vicios de la voluntad del fiador y del deudor	109
V. La capacidad y la legitimación para otorgar fianza	109
1. Representación voluntaria	109
2. Autocontratación	110
3. Fianza otorgada por menor emancipado	110
4. Fianza otorgada por representantes legales	111
5. Fianza otorgada por persona casada	111
6. En particular: el cónyuge administrador social	112
7. Fianza prestada por familiares del deudor	113
8. Garantías prestadas por compañías de seguros	114
9. Fianza otorgada por administradores sociales	115
10. Fianza prestada por los socios	116
11. Fianza prestada en favor de los socios	116
12. Sociedades unipersonales	117
VI. La interpretación del contrato	117
1. El principio de interpretación restrictiva en la jurisprudencia	117
2. El carácter expreso de la fianza	118
3. La no presunción de la fianza	118
4. Reglas de interpretación	119
5. Aplicaciones de las reglas generales	120
6. La suscripción de un contrato ajeno	122
7. Cartas de patrocinio. Remisión	122
8. El mandato de dar crédito a un tercero	123
9. Las relaciones entre mandante y mandatario de crédito	124
10. La promesa de cumplimiento de un tercero	124
11. Fianza subsidiaria y fianza solidaria. Reglas interpretativas	125
VII. La asunción cumulativa de deuda ajena	126
1. El supuesto de hecho	126

	<u>Página</u>
2. Régimen jurídico indiscutido de la asunción cumulativa	126
3. La posición tradicional en doctrina y jurisprudencia	127
4. Crítica: la asunción cumulativa como fianza	127
5. Régimen de excepciones oponibles	128
VIII. La fianza prestada bajo condiciones generales de la contratación	129
1. La predisposición contractual	129
2. Las cláusulas sospechosas	129
3. Cláusulas abusivas en fianzas prestadas por consumidores	130
4. En particular, la renuncia a derechos por parte del fiador consumidor ..	131
5. En particular, las sobregarantías	131
IX. La causa de la fianza	132
1. La llamada abstracción de la fianza	132
2. La finalidad típica del negocio	132
3. Fianza onerosa y gratuita	133
4. La fianza retribuida por el acreedor	133
5. La fianza no retribuida por el acreedor	134
6. Inoponibilidad de la relación de cobertura	135
7. Error y dolo sobre la situación financiera del deudor	135
8. La concurrencia de otras garantías como presuposición del fiador	136
9. La desaparición sobrevenida de la base del negocio	137

CAPÍTULO 3 LA EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA FIANZA

I. La extensión de la fianza simple	139
1. El art. 1827.II	139
2. La determinación inicial de la cuantía	139
3. Iliquidez de la deuda	140
4. Los «accesorios» de la obligación principal	140
5. Fianza de una opción de compra	141
6. «Fideiussio indemnitis»	141
7. Intereses moratorios	141
8. Los intereses de la deuda en caso de quiebra	142
9. Daños extracontractuales con ocasión del contrato	142
10. En especial, fianza simple de obligación arrendaticia	142
11. Alcance temporal de la responsabilidad del fiador	143
12. Fianza de un codeudor solidario	143
13. En especial, los gastos judiciales	144
14. El vencimiento anticipado de la deuda principal	144
II. La fianza limitada	145
1. Modalidades de fianzas limitadas	145
2. La limitación de la cuantía	145
3. Fianza limitada en el tiempo	146
III. Las obligaciones afianzables	146
1. La amplitud del modelo legal	146

2. Obligaciones de dar, hacer o no hacer	147
3. Obligaciones extracontractuales presentes o futuras	148
4. Régimen de las obligaciones fideusorias infungibles	148
5. Obligaciones principales y consecuenciales	148
6. Obligaciones condicionales o a término	149
7. Obligaciones naturales	149
IV. La fianza de obligación ineficaz	149
1. La exigencia de una obligación principal válida	149
2. La fianza de una obligación nula	150
3. La nulidad provocada por el fiador	151
4. La fianza consciente de una obligación nula	151
5. Fianza de contrato relativamente simulado	152
6. Fianza de obligación nula y obligaciones secundarias	152
7. La conversión automática de la fianza ineficaz	152
8. Fianza de contrato frustrado por «culpa in contrahendo»	153
9. La extensión de la fianza a las resultas de la resolución contractual	153
10. Obligaciones nulas y anulables	153
11. La nulidad fundada en excepción puramente personal del deudor	154
12. Sobre la aplicación analógica del art. 1824. II	155
13. El préstamo al hijo de familia	155
14. La renuncia a la excepción de nulidad no declarada	156
15. Aplicación de la regla <i>nemo auditur propriam turpitudinem</i>	156
V. La fianza general	157
1. La admisión legal de la figura	157
2. Descripción de la praxis negocial	157
3. Su admisión por la jurisprudencia española	158
4. Las deudas contraídas después de la muerte del fiador	159
5. Cobertura futura y obligaciones fideusorias determinadas	160
6. El problema de la determinabilidad	160
7. Condiciones de validez de la fianza general: derecho de denuncia	161
8. Pactos sobre la duración	162
9. Condiciones de validez de la fianza general: establecimiento de un máximo	162
10. Cláusulas sorprendentes	163
11. Buena fe y derecho de información	163
12. Exclusión de las deudas extracontractuales	163
13. Exclusión de las deudas adquiridas por cesión	164
14. Exclusión de deudas renovadas	164
15. Exclusión de deudas afianzadas por el deudor principal	164
16. Garantías reales globales prestadas por el fiador	165
17. La fianza general e identidad personal entre deudor y fiador	165
18. Fianza general en los contratos públicos	165
19. La reclamación al fiador	165
20. Fianza general y cuenta corriente	166
21. Fianza prestada por cónyuge	166
VI. La fianza «in duriorem causam»	166
1. El sentido de la exigencia del art. 1826	166

	Página
2. La «reducción» de la obligación excesiva	167
3. La posible divergencia del interés de cumplimiento	168
4. «Fideiussio indemnitis»	168
5. Los vicios de la voluntad del fiador	169
6. Fianza de obligaciones infungibles	169
7. La onerosidad de las condiciones	169
VII. La fianza del saldo de una cuenta corriente	170
1. Fianza de crédito incluido en cuenta corriente	170
2. Fianza con vencimiento anticipado	170
CAPÍTULO 4	
LA RELACIÓN JURÍDICA ENTRE ACREEDOR Y FIADOR	
I. El fiador como obligado	173
1. Obligación unilateral	173
2. La notificación del incumplimiento del deudor	173
3. La subrogación y cesión del crédito	174
4. La defensa del crédito fideusorio	175
II. Las excepciones oponibles por el fiador	175
1. La accesoriadad de la fianza y las excepciones del deudor	175
2. Remisión	175
3. Ámbito de las excepciones oponibles	176
4. Excepciones incompatibles con el fin de la garantía	177
5. Oposición de excepciones y posición procesal del deudor	177
6. Excepciones de los codeudores principales	178
7. Derechos potestativos impugnatorios	178
8. En particular, la simulación	179
III. Renuncia a la oponibilidad de excepciones	179
1. Renuncia a las excepciones	179
2. Tipos de renuncia	179
3. Reglas interpretativas	180
4. Renuncia a excepciones y mayor onerosidad del fiador	180
5. Inoponibilidad de excepciones y causa de garantía	181
IV. La transacción hecha con deudor o fiador	181
1. Importancia de la regulación	181
2. Interpretación extensiva	182
3. Límites impuestos por la accesoriadad de la fianza	182
4. El consentimiento del fiador	183
5. El derecho a aprovecharse de la transacción	184
6. La imposibilidad de aprovecharse de la transacción	184
7. La transacción hecha por el acreedor con el fiador	184
8. El aprovechamiento de la transacción por el deudor	185
V. Los efectos de la dación en pago	185
1. El art. 1849 CC y su valor sistemático	185

	Página
2. Ámbito de aplicación	186
3. La aceptación del acreedor	187
4. El pacto en contrario	187
VI. La prórroga concedida al deudor	188
1. La prórroga como causa de extinción	188
2. El fundamento de la norma y su crítica	188
3. Ámbito de aplicación	189
4. Exclusión de las prórrogas no voluntarias	190
5. El mero retraso o tolerancia del acreedor	191
6. La prórroga consentida por el fiador	191
7. Prórroga y contragarantía	192
8. La emisión de títulos valores	193
9. Final. Propuesta de interpretación reductora	193
VII. La excepción de perjuicio en la subrogación	194
1. La liberación del fiador por el perjuicio en la subrogación	194
2. Ámbito subjetivo de aplicación	194
3. Garantías prestadas por terceros	195
4. Excepción propia del fiador	196
5. Casuística	196
6. El fundamento de la norma	197
7. La existencia de vía de regreso eficaz	198
8. Hecho propio del acreedor	199
9. Derechos, garantías y privilegios	199
10. En particular, la concurrencia de varias garantías personales	200
11. En particular, la concurrencia de la fianza con una garantía real del mismo crédito	201
12. Fianza y acción rescisoria por fraude	201
13. Fianza limitada en su extensión	201
14. Pérdida de garantías y privilegios y pérdida de la vía de regreso	202
15. Final. La conducta del acreedor y del fiador	203
16. La renuncia a la excepción	204
VIII. La oponibilidad de los convenios de quiebra, concurso y suspensión de pagos ..	204
1. La falta de una regulación expresa	204
2. La interpretación doctrinal	205
3. Valoración de la jurisprudencia	206
4. Las dos causas alternativas en la fianza	207
5. Disponibilidad o no de la vía de regreso	208
6. La posibilidad de una conducta alternativa	208
7. Conclusión	209
 CAPÍTULO 5 RÉGIMEN PROCESAL DE LA FIANZA 	
I. Deudor y fiador como demandados	211
1. Competencia territorial	211
2. Cláusula arbitral	211

	<u>Página</u>
3. Reclamación extrajudicial y demanda en la fianza subsidiaria	212
4. Reclamación extrajudicial y demanda en la fianza solidaria	212
5. Demanda individual contra el fiador	212
6. Suspensión de pagos de deudor o fiador	213
7. Demanda conjunta	213
8. Juicio ejecutivo	214
9. Ejecución contra el fiador y excepción sobrevenida	214
10. Ejecución contra fiador y título ejecutivo contra el deudor	215
11. Litispendencia	215
12. La cosa juzgada	215
II. El beneficio de excusión	216
1. Naturaleza del beneficio de excusión	216
2. Legitimados para oponer el beneficio de excusión	217
3. Normas protectoras de los acreedores	217
4. Momento para la oposición del beneficio de excusión	217
5. Excusión realizada antes de la demanda contra el fiador	218
6. Beneficio de excusión y subsidiariedad de la fianza	219
7. ¿Puede oponerse el beneficio de excusión en ejecución de sentencia?	219
8. Deudor quebrado o concursado	220
9. Incompetencia de los tribunales españoles	220
10. Modo de proponer el beneficio de excusión	221
11. Los efectos de la oposición del beneficio de excusión	222
12. La carga del acreedor de realizar la excusión	222
13. La excusión opuesta antes del requerimiento de pago	223
14. La renuncia al beneficio de excusión	223
15. Fianza legal y judicial	224

CAPÍTULO 6 LA EXTINCIÓN DE LA FIANZA

I. Causas de extinción	225
1. Extinción de la fianza y de la obligación principal	225
2. Remisión	225
II. La extinción por transcurso del tiempo	225
1. El transcurso del tiempo en la fianza	225
2. Fianza temporalmente limitada	226
3. Deudas nacidas y deudas reclamadas	226
4. Llegada del término y reclamación del acreedor	227
5. Vencimiento de la obligación principal en fianza temporalmente no determinada	227
III. Pago	228
1. Pago por deudor y fiador	228
2. Pago de tercero	228
3. Dación en pago	229
4. Consignación	229
5. Imputación de pagos en caso de pluralidad de deudas	229

6. Imputación de pagos parciales en la fianza limitada	230
7. Imputación de la ejecución de las garantías reales	230
IV. La compensación	230
1. Oponibilidad por el fiador	230
2. Compensación con crédito propio del fiador	231
3. Compensación y cesión de créditos	232
4. Compensación y regreso	232
5. Momento de la oposición de la compensación	233
6. La compensación opuesta por el acreedor al fiador	233
7. La compensación de un codeudor solidario no afianzado	234
8. La compensación en el proceso	234
V. Imposibilidad sobrevenida	234
1. Imposibilidad de la obligación principal	234
2. Imposibilidad sobrevenida del fiador	235
3. «Rebus sic stantibus»	235
VI. Confusión	235
1. Confusión entre acreedor y fiador	235
2. Confusión entre un acreedor y uno de los fiadores independientes	236
3. Confusión entre acreedor y deudor	236
4. Confusión entre acreedor y codeudor solidario no afianzado	236
5. Confusión entre deudor y fiador	237
6. Confusión entre deudor y cofiador solidario	237
7. Confusión y cofianza	238
8. Confusión y subfianza	238
9. La confusión entre cofiadores solidarios	238
VII. Muerte y extinción de la personalidad	239
1. Fallecimiento del fiador o del deudor en la fianza de una obligación determinada	239
2. Fallecimiento del fiador en fianza simple de una deuda futura	239
3. Fallecimiento del fiador en la fianza general por deudas futuras	239
4. Fallecimiento del deudor en fianza general por deudas futuras	240
5. Absorción de la sociedad fiadora en la fianza general	240
6. Disolución de la sociedad deudora	241
7. Disolución de la sociedad fiadora en la fianza general	241
8. Fallecimiento del acreedor	241
9. Fusión de la sociedad acreedora	242
10. Fusión de la sociedad deudora	242
VIII. Condonación	243
1. Condonación hecha al deudor principal	243
2. Condonación hecha al fiador	243
3. Condonación conjunta a deudor y fiador	244
IX. Prescripción	244
1. El «dies a quo» de la prescripción	244
2. Interrupción de la prescripción	244

	<u>Página</u>
3. La renuncia a la prescripción ganada	245
4. Interrupción de la prescripción en la fianza solidaria	245
X. Novación	245
1. Novación extintiva y modificativa	245
2. La modificación objetiva de la obligación	246
3. Las fianzas sucesivas	246
4. El cambio de deudor	247
5. Sociedades y socios	247
6. Cambio de acreedor	248
7. Cambio de acreedor en créditos no cedibles	248
8. Cesión independiente del crédito fideusorio	249
9. Transformación de la sociedad deudora	249
10. Pactos en contrario	249
XI. Derecho de desistimiento	249
1. Excepcionalidad del desistimiento	249
2. Preaviso	250
3. Liquidación de operaciones pendientes	250
4. Desistimiento del cofiador	250
5. Denuncia por justa causa	251
XII. Revocación y renuncia	251
1. Revocación por el deudor	251
2. Revocación por el fiador	252
3. Renuncia en convenio concursal	252

CAPÍTULO 7 LAS RELACIONES ENTRE DEUDOR Y FIADOR

I. La relación jurídica entre fiador y deudor	253
1. Vía de regreso y acción de relevación	253
2. Remedios legales y convencionales	253
3. Naturaleza jurídica de la relación de cobertura	254
4. La causa de la relación de cobertura	254
5. Inexistencia de acción de regreso	255
6. Fianza sin consentimiento o conocimiento del deudor	255
7. Irrelevancia frente al acreedor	256
II. Acciones de regreso y subrogación	256
1. Presupuestos de la acción: el pago	256
2. ¿Dualidad o identidad de las acciones?	257
3. La unicidad de la vía de regreso	258
4. Reembolso del principal e intereses	259
5. Gastos originados tras el requerimiento de pago	259
6. La indemnización de daños y perjuicios	260
7. La subrogación en la posición del acreedor	261
8. Los derechos a los que alcanza la subrogación	261
9. Límites a la subrogación	262

10. La subrogación contra terceros	263
11. Terceros contra quienes cabe la subrogación	263
12. La subrogación por pago parcial	264
13. Subrogación en la prenda retenida para el pago de una segunda deuda ..	265
14. Subrogación en la fianza global y en las garantías reales globales	265
15. Pactos de exclusión de la vía de regreso	266
16. Pactos de agravación de la vía de regreso	266
17. Subrogaciones concurrentes	266
18. Pactos de subrogación preferencial	268
19. Concurso, quiebra o suspensión de pagos del deudor	268
20. Cargas del acreedor	268
21. Prescripción	268
22. Ejercicio procesal de la subrogación	269
III. Excepciones oponibles por el deudor en vía de regreso	270
1. En general	270
2. Las excepciones de valuta no opuestas por el fiador	270
3. La articulación procesal del art. 1840	270
4. Fundamento de la norma y ámbito de aplicación	271
5. La conducta del deudor	272
6. Pluralidad de deudores	272
7. El pago materialmente indebido al acreedor	272
8. El doble pago hecho al acreedor	273
9. Inoponibilidad en regreso del pago previo hecho por el deudor	273
10. El pago anticipado hecho por el fiador	274
11. Cesión de acciones	274
IV. Las acciones de relevación y de cobertura	275
1. La protección de los derechos del fiador antes del pago	275
2. ¿Puede el fiador preconstituir el pago del deudor?	276
3. Alcance de la acción	276
4. Carácter dispositivo	277
5. La acción de cobertura y los terceros acreedores	278
6. Defensas del deudor	278
7. Naturaleza de la acción de relevación o cobertura	278
8. Relación entre ambas	279
9. Garantías convencionalmente pactadas	279
10. Acción de relevación en caso de cofianza	280
11. Las causas tasadas para la relevación o cobertura	280
12. Fiador demandado judicialmente para el pago	280
13. Quiebra, concurso e insolvencia	281
14. Pacto de relevación de la fianza	281
15. Exigibilidad de la deuda	281
16. Fianza por deuda temporalmente indeterminada	282

CAPÍTULO 8 COFIANZA Y SUBFIANZA

I. Configuración jurídica de la pluralidad de fiadores	283
1. Descripción de la regulación del CC	283
2. Formas de la cofianza	283
3. Cofianza mancomunada indivisible	284
4. El sistema del CC: mancomunidad y beneficio de división	284
5. El beneficio de división	285
6. La comunidad en la garantía	286
7. La constitución conjunta de la fianza y sus consecuencias	286
8. Causas de la pérdida del beneficio de división	286
9. El pacto expreso de mancomunidad	287
10. Configuración convencional de la cofianza	288
11. Interpretación de las declaraciones de voluntad	288
II. Fianzas independientes	290
1. Pluralidad de fianzas independientes	290
2. El regreso entre fiadores independientes	290
3. Fianzas independientes de una pluralidad de deudores	291
4. Liberación de un garante y perjuicio en la subrogación	292
III. Relaciones entre cofiadores	292
1. ¿Acción de cobertura previa al pago?	292
2. El regreso entre cofiadores	292
3. Pago parcial	293
4. Cobertura de insolvencia	293
5. Requisitos del pago	294
6. La aplicación jurisprudencial del art. 1844. III	294
7. Valoración de la solución jurisprudencial	295
8. Regreso entre cofiadores y regreso contra el deudor	295
9. Excepciones oponibles entre cofiadores	296
10. Cofianza por partes desiguales	296
11. Regreso por pago y cesión del crédito	297
IV. Relaciones con el acreedor	297
1. Excepciones oponibles	297
2. Ineficacia de la fianza respecto de algunos cofiadores	298
V. La subfianza	300
1. Fianza de segundo grado	300
2. Obligación principal y obligación fideusoria	300
3. La confusión entre fiador y deudor	300
4. El beneficio de excusión	301
5. Acciones de relevación o cobertura	302
6. Regreso contra el deudor principal y contra el fiador	302
7. Excepciones oponibles por el fiador	302
VI. El subfiador del cofiador	303
1. El sentido del art. 1846 CC	303

2. Carácter de la norma	303
3. Subrogación y deudor principal	304
4. La cobertura de insolvencia del cofiador	304
5. Relaciones externas	305

CAPÍTULO 9 LAS CARTAS DE PATROCINIO

I. Descripción de las declaraciones de patrocinio	307
1. El supuesto básico de la emisión de declaraciones de patrocinio	307
2. Supuestos marginales	308
3. Límites de este estudio	308
4. Ventajas de la emisión de las declaraciones de patrocinio	309
5. Naturaleza jurídica	309
II. Clasificación	310
1. Panorama	310
2. Clasificaciones fácticas	310
3. Declaraciones fuertes o débiles	310
4. Clasificación propuesta	311
5. Declaraciones de hechos	311
6. Declaraciones de voluntad	311
III. La interpretación jurisprudencial	312
1. Los hechos y el fallo de la STS 16 diciembre 1985	312
2. La argumentación de la sentencia	313
3. Las contradicciones de la sentencia	313
4. La SAP Barcelona 26 mayo 2000	314
5. Fianza o «culpa in contrahendo»	314
IV. Criterios de interpretación de las cp.	315
1. La pluralidad de posibles destinatarios	315
2. Ambigüedad y negociación	315
3. El horizonte de comprensibilidad del destinatario	316
4. Coacción y déficit de información	316
5. Reglas «contra proferentem»	317
6. Los resultados de la negociación	317
7. Interpretación textual	318
8. Irrelevancia del énfasis	318
9. Irrelevancia de la falta de consciencia sobre el alcance de la declaración ..	318
10. Hechos y derechos	319
11. Presente y futuro	319
12. Incertidumbre sobre el tiempo de la declaración	319
13. El grado de control sobre el deudor	320
14. Evitación de redundancias	320
15. Precontratos y contrato definitivo	320
16. Grado de indeterminación admisible	321
17. Interpretación contextual	321
18. Rechazo de extensiones implícitas	322

	Página
19. Conocimiento y aprobación de la operación con la filial	322
20. Declaraciones dirigidas a una colectividad indeterminada	322
21. Declaraciones emitidas en favor de consumidores y destinatarios no experimentados	323
V. Declaraciones «fuertes»	323
1. El interés de cumplimiento del acreedor	323
2. Incumplimiento irrelevante de la emitente	324
3. El principio de no intercesión	324
4. Compromisos relativos al mantenimiento de la participación	325
5. Pérdida del control sometida a condición	326
6. Compromisos relativos a la influencia o vigilancia	326
7. Compromisos de influencia o vigilancia por parte del socio no mayoritario	327
8. El problema de la relación de causalidad	327
9. Las cláusulas de apoyo financiero	328
10. Interpretación de la cláusula de apoyo financiero	328
11. El destinatario de la prestación de apoyo financiero	329
12. Incumplimiento del compromiso de apoyo financiero	329
13. Subrogación frente a la filial	330
VI. Declaraciones equivalentes a fianza	330
1. Declaraciones en concepto de garantía personal	330
2. El elemento característico	330
3. Declaraciones fideusorias y no fideusorias	331
4. La garantía de buena ejecución del contrato	331
5. La promesa de procurar el cumplimiento	332
6. La aseveración de una determinada política relativa a la filial	332
7. La promesa de considerar como propias las deudas de la filial	333
8. Reembolso del crédito como condición de la enajenación	333
VII. Garantías incluibles en la contabilidad social	333
1. Las «garantías comprometidas con terceros»	333
2. Declaraciones excluidas de la contabilidad	334
VIII. La información como obligación contractual	334
1. Inexistencia de contrato de información	334
2. Informaciones incompletas o falsas	334
3. En especial, la declaración de plena confianza	335
4. En especial, los proyectos y las acciones a corto plazo	335
5. La información posterior como deber contractual	335
6. Información falsa o incompleta y causalidad del daño	336
IX. Deberes derivados de la buena fe	336
1. Deberes de información	336
2. Deberes de conducta	336

CAPÍTULO 10
GARANTÍAS A PRIMER REQUERIMIENTO

I. La descripción básica de la garantía	337
II. La caracterización doctrinal común de las gpr.	338
1. Singularidad frente a la fianza	338
2. Autonomía de la voluntad	338
3. Inoponibilidad de excepciones	338
4. La excepción de abuso o fraude	339
III. Textos normativos y convencionales	339
1. Ley de Enjuiciamiento Civil	339
2. Las garantías personales prestadas en los contratos públicos	339
3. Los seguros de caución en la Ley de Ordenación de la Edificación	340
4. Las Reglas Uniformes de la CCI	340
5. La Convención de las Naciones Unidas sobre Garantías independientes y cartas de crédito contingente	341
IV. La jurisprudencia española relativa a las garantías a primer requerimiento ...	342
1. El carácter atípico y autónomo de la garantía	342
2. No accesoriadad e inversión de la carga de la prueba	343
3. La fórmula jurisprudencial consagrada	344
4. Inversión de la carga de la prueba o «solve et repete»	344
5. La fórmula de pago a pr.	345
6. Gpr. y seguro de caución	346
7. Gpr. y acción de regreso del garante	346
8. Fianza a pr. y gpr.	347
9. Gpr. y renuncia a excepciones	347
10. Alcance de la inoponibilidad de excepciones	348
11. Garantías de preliquidación y garantías de incumplimiento	349
12. El uso triple de la buena fe	349
13. El valor de las RUGD	350
14. Conclusiones	350
V. La fórmula «a primer requerimiento»	351
1. Universalidad de la fórmula a pr.	351
2. Gpr. y condiciones adicionales de la reclamación	351
3. Gpr. e incumplimiento del deudor	352
4. Gpr. y deudas condicionadas de terceros	352
5. La definición de la garantía	353
6. La gpr. como garantía causal	353
7. Tipos de incumplimiento cubiertos	354
VI. La interpretación de las gpr.	354
1. Los intereses en presencia	354
2. Las distintas formulaciones materiales de la fórmula a pr.	354
3. Fórmulas débiles y fórmulas fuertes	356
4. Cláusula de pago a pr. y renuncia a excepciones singulares	356
5. Buena fe y cláusula «contra proferentem»	356

6. Interpretación circunstanciada e interpretación normativa de la cláusula a pr.	357
7. Las excepciones de contenido propias de la garantía	358
8. Excepciones de validez no accesorias	358
9. Régimen procesal	358
VII. Validez de las gpr.	359
1. Renuncia a la oponibilidad de excepciones	359
2. Condiciones generales de la contratación	360
3. Regreso contra el deudor y restitución del pago indebido	360
4. La titularidad de la acción de regreso	360
5. Gpr. prestada por consumidores	361
6. Gpr. prestada por deudas de consumidores	362
7. Límite a la inoponibilidad de excepciones	362
8. En especial, la cláusula «prorroga o paga»	363
9. Orden público y causa ilícita	363
10. Excurso. Cómo evitar la presión	364
VIII. Aplicación del régimen de la fianza	364
1. La gpr. como una cláusula de pago	364
2. Solidaridad y subsidiariedad	364
3. Cuantía	365
4. Forma	365
5. El régimen del regreso	365
6. Los modos de extinción de la garantía	366
7. Extensión de la garantía, cofianza y subfianza	366
8. La cesión de la garantía	366
9. La ley aplicable a la garantía	367
IX. Contragarantías	367
1. La praxis de las garantías de segundo grado	367
2. Las relaciones entre deudor y banco garante	368
3. Garante y contragarante	368
X. Derecho procesal	369
1. Competencia territorial interna	369
2. Competencia judicial internacional. Convenio de Bruselas	369
3. Competencia judicial internacional. LOPJ	369
4. Medidas cautelares	370
5. Litisconsorcio pasivo y medida cautelar	371

CAPÍTULO 11 LA DECLARACIÓN CAMBIARIA DE AVAL

I. La sociología del aval cambiario en España	373
1. Realidad y teoría	373
2. Los sujetos de la relación de aval	374
3. Los casos «típicos» de aval	374
4. Aval y fianza	375

	Página
II. Normativa reguladora del aval	375
1. La regulación de la LCCH	375
2. Diferencias con la Ley Uniforme de Ginebra	376
3. LCCH y CCom	376
III. El contrato y la relación jurídica de aval	377
1. El aval como contrato entre acreedor y avalista	377
2. Terceros y partes	378
3. El acreedor beneficiario del aval	379
4. Parte en el aval y parte en la relación causal subyacente	379
5. Consecuencias de la relación de parte	379
6. La condición de partes entre avalista y avalado	380
7. El aval es un contrato con causa propia	380
8. El aval como afianzamiento cambiario	382
9. Obligación cambiaria y extracambiaria como objeto de la garantía	382
10. El aval no requiere un contrato de entrega de la letra	383
IV. Aval y garantía subyacente	384
1. Declaración cambiaria y negocio extracambiario	384
2. Los pactos de garantía subyacente al aval	384
3. El aval como documentación de una garantía extracambiaria	385
4. El precontrato de aval	386
5. Aplicación supletoria del régimen común de la fianza	387
6. En especial, el pacto de favor	387
V. El «aval en sentido amplio»	388
1. La jurisprudencia	388
2. El significado de la figura	389
3. La «conversión» del aval en afianzamiento extracambiario	390
VI. El avalista	391
1. Los terceros y los obligados cambiarios como avalistas	391
2. Capacidad	392
3. Representación	392
VII. El avalado	394
1. La persona avalada	394
2. La indicación del avalado	394
3. Discrecionalidad de la indicación de avalado	395
4. Falta de indicación	395
5. El valor de la regla supletoria	396
VIII. La declaración cambiaria de aval	397
1. Oferta y aceptación	397
2. Ley aplicable	398
3. Garantía de pago	398
4. Contenido de la declaración cambiaria de aval	398
5. Beneficiario del aval	399
6. El lugar de la firma de aval	399
7. El montante de la obligación cambiaria	400

	Página
8. Determinaciones accesorias de la declaración	400
9. Limitaciones temporales y condiciones	401
10. Tiempo de la firma del aval	402
11. Aval en documento separado	403
12. Interpretación de la declaración de aval	403
13. La aceptación por un tercero distinto del librado	404
IX. La simple firma como aval	404
1. La firma en el anverso de la letra	404
2. La simple firma del representante	405
3. El significado de la equivalencia	406
4. Firmas en el dorso de la letra	406

CAPÍTULO 12 LAS RELACIONES JURÍDICAS DERIVADAS DEL AVAL

I. Inoponibilidad de excepciones	409
1. Aval y fianza	409
2. La regla de la inoponibilidad de excepciones y sus límites	409
3. Relaciones entre partes y con terceros	410
4. Las excepciones personales en el art. 37. I LCCH	412
5. Partes en la relación avalada y terceros en la relación de aval	412
6. Conclusión sobre la regla de la inoponibilidad de excepciones	413
7. Excepciones personales cambiarias y extracambiarias	413
8. Validez formal de la obligación avalada	414
9. Aval de una obligación cambiariamente inexistente	414
10. Excepciones personales del avalista	415
11. Excepciones documentales del avalado	416
12. Excepciones derivadas de la relación de aval	416
13. Excepción de prórroga	417
II. Responsabilidad del avalista	419
1. Referencia a la responsabilidad del avalado	419
2. La acción de enriquecimiento contra el avalista	419
3. Responsabilidad solidaria	420
4. Alcance de la responsabilidad	421
5. Solidaridad y excepciones oponibles	421
6. Prescripción	422
III. El pago por el avalista	422
1. El pago	422
2. La adquisición de los derechos derivados de la letra	423
3. Aplicación del art. 1852 CC	424
4. Solidaridad en la vía de regreso	425
5. Regreso contra el avalado	425
6. En especial, el art. 1843 CC	426
7. Prescripción	426

IV. La fianza ordinaria de crédito cambiario	427
1. Fianza cambiaria y fianza extracambiaria	427
2. Fianza extracambiaria en letra de cambio	427
3. Obligación cambiaria y subyacente	428
4. Subrogación	428
5. Alcance material de la subrogación	429
6. Protección del fiador extracambiario en vía de regreso	430
7. Conflictos de subrogaciones	431
8. Garantía cambiaria y extracambiaria de deudas cambiarias de distinto rango	431
9. Deudas cambiarias de distinto rango y beneficiarios de distinto rango cambiario	432
10. Deudas cambiarias del mismo rango	432
V. Pluralidad de avalistas	433
1. Remisión	433
2. Subaval	433
3. Regreso entre avalistas	433

CAPÍTULO 13 EL SEGURO DE CAUCIÓN

I. Normativa reguladora	435
1. Ley de Contrato de Seguro	435
2. Ley de Ordenación de la Edificación	436
3. Cantidades adelantadas a cuenta en la compraventa de viviendas	436
4. Contratos de las Administraciones Públicas	437
II. La construcción jurisprudencial	437
1. La contribución de la jurisprudencia	437
2. La naturaleza jurídica del seguro de caución	439
III. Las especialidades del régimen asegurativo	440
1. Seguro por cuenta ajena	440
2. Riesgo y siniestro	441
3. La transferencia del riesgo	442
4. Pólizas estimadas y garantía de pago a primer requerimiento	442
IV. El seguro de caución como seguro y como obligación fideusoria	442
1. Las polémicas sobre la naturaleza jurídica	442
2. La póliza caucional como seguro	443
3. Obligación fideusoria	443
4. La subrogación	444
5. El montante del regreso	445
6. Excepciones de la relación de valuta	446

PARTE SEGUNDA
LA HIPOTECA

CAPÍTULO 14
LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA

I. Los títulos de constitución de hipotecas	449
1. Hipoteca convencional y legal	449
2. Hipoteca legal y crédito privilegiado	450
3. La hipoteca legal en favor de la Hacienda Pública	451
4. La subhipoteca legal de las cédulas hipotecarias	452
5. La afección de las fincas durante el proceso urbanizador	452
6. La garantía de los créditos por gastos comunes en los edificios en régimen de propiedad horizontal	453
7. La extensión de la hipoteca	454
8. La conversión de anotaciones preventivas en hipotecas	454
9. Adquisición de hipoteca convencional por usucapión	455
II. Título constitutivo del contrato de hipoteca y oponibilidad del derecho de hipoteca	456
1. Diversidad de requisitos	456
2. Requisitos esenciales del contrato de hipoteca	456
3. Propiedad y libre disposición del hipotecante	456
4. La escritura pública y la inscripción de la hipoteca	457
III. La causa del contrato de hipoteca	458
1. La relevancia práctica de la causa en la hipoteca	458
2. El problema de la expresión formal de la causa	458
3. La finalidad de garantía	459
4. La relación de accesoriedad	460
5. Onerosidad o gratuidad de la hipoteca	460
IV. Propiedad y libre disposición del hipotecante	461
1. La regla	461
2. Legitimación de titulares condicionales	461
3. Legitimación de titulares sujetos a condición resolutoria	461
4. Legitimación de titulares de derechos temporalmente limitados	462
5. Legitimación del usufructuario con facultad de disposición y del fideicomisario de residuo	462
6. Hipoteca de bienes en comunidad	462
7. Hipoteca de bienes gananciales, presuntivamente gananciales y sobre la vivienda habitual	462
8. Hipoteca de bienes privativos confesados	463
9. Hipoteca de bienes patrimoniales del Estado, Comunidades Autónomas y Entidades Locales	463
10. Titulares sujetos a prohibiciones de disponer	464
11. Prohibiciones de disponer establecidas sobre elementos procomunales en el régimen de propiedad horizontal	465
12. La hipoteca constituida mediante «deductio» o reserva	465
13. Adquisición de hipoteca «a non domino»	465

	Página
V. Capacidad del acreedor hipotecario	465
1. La regla	465
2. La hipoteca a favor de persona jurídica en formación	466
3. Hipotecas a favor de personas no residentes	466
VI. Capacidad del constituyente	466
1. Momento relevante	466
2. Hipoteca otorgada por menores e incapacitados	467
3. Presentante y representante	467
4. Hipotecas constituidas por medio de representante voluntario	468
5. Hipotecas constituidas por administradores de sociedades mercantiles ...	468
6. Hipotecas constituidas por el patronato de fundaciones	469
VII. La promesa de constituir hipoteca	469
VIII. Transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios ..	470
1. La información precontractual en los préstamos hipotecarios	470
2. Ámbito de operaciones incluidas	470
3. Contenido del folleto informativo	471
4. El supuesto carácter orientativo del folleto informativo	471
5. La vinculación del contenido del folleto	471
6. Los defectos de información	472
7. La oferta vinculante	472
8. El derecho a examinar el proyecto de escritura	473
9. Obligaciones del Notario autorizante	473
10. Las cláusulas financieras de la oferta y de la escritura	473
IX. La hipoteca de constitución unilateral	474
1. El régimen legal	474
2. El problema del momento constitutivo de la hipoteca unilateral	474
3. Los requisitos del título unilateral	475
4. Inscripción como título unilateral del título bilateral defectuoso	475
5. El desistimiento unilateral de la solicitud de inscripción del título unila- teral	476
6. El requerimiento para la aceptación	476
7. La aceptación y su constancia registral	477
8. Posición del acreedor antes de la aceptación	477
X. La hipoteca constituida por tercero	478
1. El hipotecante tercero	478
2. El hipotecante tercero como garante	479
3. La relación entre el hipotecante y el acreedor	481
4. La relación entre el hipotecante y el deudor	482
5. La concurrencia entre hipoteca de tercero y otras garantías	483
XI. La constitución de hipotecas del mismo rango	485
1. La regla	485
2. La constitución simultánea de hipotecas del mismo rango	485
3. La constitución de hipoteca del mismo rango que una preexistente ...	486

	Página
XII. La constitución de hipoteca condicional y a término	486
1. La constitución de hipoteca sujeta a condición suspensiva	486
2. La constitución de hipoteca sujeta a condición resolutoria	488
3. La concesión temporal de hipoteca	488
XIII. Régimen fiscal aplicable a la constitución de hipoteca	488
1. Sujeción a la modalidad de AJD	488
2. Sujeción al ITP y al IVA	489
XIV. Aranceles notariales y registrales	489
1. Información en materia arancelaria	489
2. Aranceles notariales	490
3. Aranceles registrales	490

CAPÍTULO 15 EL OBJETO DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA

I. Condiciones de hipotecabilidad	491
1. Derechos que recaen sobre inmuebles	491
2. Derechos reales: la oponibilidad «erga omnes»	492
3. Derechos enajenables	492
4. Derechos inscritos	493
5. Hipoteca de partes indivisas	493
6. Hipoteca de partes divisas	494
7. Derechos no hipotecables	494
II. Hipotecas especiales por su objeto	494
1. Hipoteca de derechos futuros y sujetos a condición suspensiva	494
2. Hipoteca de derechos resolubles y temporalmente limitados	495
3. Hipoteca de derechos litigiosos	496
4. Hipoteca del derecho de usufructo	496
5. Hipoteca de la nuda propiedad	497
6. Hipoteca de derechos hipotecados	497
7. La subhipoteca	497
8. Hipoteca de los derechos de superficie, vuelo y aprovechamiento de fincas ajenas	498
9. Hipoteca de concesiones demaniales	498
10. Hipoteca del derecho de retracto convencional	499
11. Hipoteca del derecho del rematante sobre los bienes subastados	499
12. La hipoteca y el censo	500
13. Hipoteca del aprovechamiento urbanístico	500
III. La hipoteca y la propiedad horizontal	500
1. Declaración de obra nueva, división horizontal e hipoteca	500
2. Hipoteca de solar con extensión a edificaciones existentes, sobreelevaciones y nuevas edificaciones	501
3. Hipoteca sobre los derechos de vuelo y de superficie	502
4. Hipoteca de pisos y locales independientes	503
5. Hipoteca de cuotas indivisas de finca destinada a garaje o a trastero	503
6. Hipoteca de anejos	504

7. Hipoteca de elementos procomunales	504
8. Hipoteca de elementos comunes	505
9. Hipoteca unitaria de edificio dividido horizontalmente	505
10. Hipoteca de edificio no dividido horizontalmente	506
IV. La constitución de hipoteca sobre varias fincas	507
1. La regla	507
2. La distribución del crédito y la indivisibilidad de la hipoteca	508
3. Régimen aplicable a la hipoteca distribuida	508
4. La constitución de hipoteca sobre varios derechos recayentes sobre una finca	508
V. La indivisibilidad de la hipoteca	509
1. La regla	509
2. Indivisibilidad y ejecución parcial de la hipoteca	509
3. La renuncia a la indivisibilidad	510
4. La división de finca hipotecada sin distribución del crédito	510
VI. Extensión objetiva del gravamen hipotecario	511
1. Extensión legal de la hipoteca a las partes integrantes del inmueble	511
2. Extensión legal de la hipoteca a las edificaciones preexistentes.	512
3. Extensión legal de la hipoteca a otros bienes.	512
4. Indemnizaciones comprendidas en la extensión legal de la hipoteca ...	513
5. Prenda sobre el crédito indemnizatorio o expropiatorio	514
6. La renuncia a la extensión legal	515
7. Extensión convencional de la hipoteca frente al hipotecante	515
8. Los principios de fe pública y legitimación y la extensión convencional a pertenencias	516
9. Pertenencias afectadas por la extensión	516
10. Eficacia de las cláusulas convencionales de extensión a pertenencias ...	517
11. Las cláusulas de extensión sobre bienes previamente gravados con hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento de la posesión	519
12. Las cláusulas de extensión sobre bienes previamente sujetos a reserva de dominio o a prohibición de enajenar	519
13. La extensión a pertenencias y su embargo	520
14. Las cláusulas de extensión y el privilegio refaccionario	520
15. Los derechos de vuelo y de superficie y la extensión de la hipoteca a las sobreelevaciones y nuevas edificaciones	521
16. El tercer poseedor	521
17. Límites a la extensión de la hipoteca frente al tercer poseedor	522
18. Hipoteca sin extensión a sobreelevaciones y nuevas edificaciones	524

CAPÍTULO 16

OBLIGACIONES ASEGURABLES CON HIPOTECA INMOBILIARIA: REQUISITOS GENERALES Y MODALIDADES

I. Condiciones de asegurabilidad	525
1. La determinación de la obligación garantizada	525
2. La función del principio de determinación	527

	<u>Página</u>
3. Determinabilidad de la obligación garantizada y ejecución hipotecaria	528
4. La cifra máxima de responsabilidad	528
5. Hipoteca en garantía parcial de un crédito	529
6. Hipoteca a favor de acreedores parciarios y solidarios	530
7. Hipoteca que asegura deudas parciarias y solidarias	531
II. La relación entre las distintas modalidades hipotecarias por razón de la obligación asegurada	531
1. Inexistencia de modalidades hipotecarias típicas	531
2. Inexistencia de modalidades hipotecarias excepcionales	532
III. La hipoteca de máximo	533
1. Caracterización	533
2. Su justificación	534
3. La doctrina de la DGRN sobre la función del máximo	534
4. La ineficacia del máximo interpartes	535
IV. Hipoteca en garantía de obligaciones futuras y condicionales	536
1. Las reglas	536
2. El problema de la accesoriedad de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras	537
3. Obligaciones futuras y puramente futuras	538
4. La hipoteca en garantía de obligaciones futuras no dependientes de ninguna relación jurídica	539
5. El problema del carácter potestativo del gravamen hipotecario	539
6. Efectos de la hipoteca cuando la obligación no ha nacido	540
V. Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito	541
1. Las reglas	541
2. Cuenta corriente comercial	541
3. La apertura de crédito	543
4. Créditos contemplados en el art. 153 LH	543
5. Requisitos exigidos para constituir una hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito	545
VI. Hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones	545
1. Crédito incorporado a una emisión de obligaciones	545
2. Una emisión de obligaciones	546
3. El emisor	547
4. Requisitos del negocio de emisión	547
5. Requisitos adicionales exigidos para la emisión de cédulas, bonos y participaciones hipotecarias	548
6. Especialidades en la constitución de la hipoteca	550
7. Bilateralidad o unilateralidad de la hipoteca	550
8. La ejecución de la hipoteca en garantía de una emisión de valores	550
VII. La hipoteca cambiaria	551
1. Admisión de la figura	551
2. Caracterización	551
3. Requisitos de la letra	552

	<u>Página</u>
4. Especialidades en la constitución de la hipoteca cambiaria	553
5. Pluralidad de letras y de fincas gravadas	553
6. Extensión de la hipoteca a la renovación de la letra	554
7. La hipoteca cambiaria de máximo por extensión de la hipoteca a los intereses de la letra	554
8. La ejecución de la hipoteca cambiaria	555
VIII. Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas	555
1. Las reglas	555
2. Una obligación de renta o de cumplimiento de prestaciones esencialmente periódicas	556
3. Sobre la pretendida obligación «propter rem»	557
4. Cargas asimiladas a la hipoteca de renta	558
5. La obligación de constituir hipoteca de renta	559
6. La hipoteca de renta sobre derechos temporalmente limitados	559
7. La redención de la hipoteca de renta	560
8. La hipoteca de renta y el censo	560
IX. Hipoteca en garantía de un préstamo de disponibilidad condicionada	560
1. Descripción	560
2. Hipoteca en garantía de obligación sujeta a condición suspensiva	561
X. La hipoteca con pacto de concreción de responsabilidad al valor de los bienes gravados	562
1. Las reglas	562
2. La concreción de la responsabilidad	562
3. La accesoriadad de esta hipoteca	563
4. El problema de la transmisión de la finca gravada a tercer poseedor	563

CAPÍTULO 17

**LA HIPOTECA GLOBAL Y LA HIPOTECA EN GARANTÍA
DE LA OBLIGACIÓN DE INTERESES**

I. La hipoteca global	565
1. Cobertura global	565
2. La cláusula de globalización	566
3. La anotación contable	567
4. El máximo	567
5. Pactos sobre la ejecución	567
6. Diferencias con la hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito ..	568
7. El criterio inicial de la DGRN	568
8. El criterio actual de la DGRN	569
9. La determinabilidad de la cobertura en garantía	570
10. Significado de la accesoriadad	571
11. El reproche de la «flotabilidad»	571
12. La «ratio» de la separación de cuotas de valor en garantía	572
13. El rango y la protección de los acreedores intermedios	572
14. El bloqueo patrimonial de los bienes gravados	574
15. El reproche del «vínculo inútil»	574

	Página
16. El «monopolio situacional» del acreedor	575
17. La «redención» de una hipoteca global	577
18. Un modelo de pacto de cancelación de una hipoteca global	578
19. La integración de la cobertura en garantía	579
20. Límites a la integración de la cobertura en garantía: las obligaciones nacidas	580
21. Más límites: los créditos de terceros	580
II. La hipoteca en garantía de la obligación de intereses	581
1. Límites cuantitativos de la obligación de intereses	581
2. Los intereses variables	582
3. Los préstamos hipotecarios referenciados al MIBOR	584
4. Los restantes créditos referenciados al MIBOR	584
5. Intereses mixtos	584
6. Intereses remuneratorios y cláusulas de estabilización	585
7. Intereses de demora	585
8. El devengo de intereses	585
9. Prescripción de la obligación de intereses	586
10. Capitalización de intereses	586
11. El aseguramiento de intereses remuneratorios y de demora	587
12. Sobre la posibilidad de aseguramiento en un único máximo	587
13. Sobre la ineficacia del máximo interpartes	589
14. Las cuotas de amortización	589
15. Los intereses asegurados en perjuicio de tercero	589
16. El tercero del artículo 114 LH	590
17. El cómputo de los intereses asegurados en perjuicio de tercero	591
18. La ampliación de hipoteca por los intereses no cubiertos en perjuicio de tercero	592
19. Rango de la garantía hipotecaria ampliada	592
20. Otras opciones del acreedor hipotecario ante el impago de intereses	593

CAPÍTULO 18

TRANSMISIÓN Y GRAVAMEN DEL DERECHO DE HIPOTECA

I. La cesión de créditos hipotecarios	595
1. Cesión y subrogación en el crédito hipotecario	595
2. Créditos hipotecarios susceptibles de cesión	596
3. Cesión de créditos hipotecarios futuros	597
4. Cesión de créditos hipotecarios ilíquidos	597
5. Cesión de créditos hipotecarios accesorios	598
6. Cesión parcial de créditos hipotecarios	598
7. Cesión de créditos asegurados con hipoteca global	599
8. Cesión de todos los créditos sin transmisión de la garantía	599
9. Cesión parcial del crédito o cesión de parte de los créditos sin transmisión de la garantía	599
10. Cesión de créditos garantizados con hipoteca global sin transmisión de la garantía	600
11. Cesión parcial sin transmisión de la hipoteca y novación del contrato de hipoteca	600

12. Perfección y oponibilidad de la cesión de créditos hipotecarios	601
13. Efectos de la cesión parcial con garantía accesoria sobre la hipoteca . . .	602
14. La legitimación del cedente para ejercitar y disponer del derecho de hipoteca en caso de cesión no inscrita	602
15. La legitimación del cesionario no inscrito para ejercitar el derecho de hipoteca frente al deudor hipotecante	603
16. La legitimación del cesionario no inscrito para ejercitar el derecho de hipoteca frente a tercero	604
17. La legitimación del cesionario no inscrito y el tracto sucesivo	605
18. La cesión de créditos hipotecarios transferibles por endoso o al portador . .	605
II. Transmisión de la titularidad de una hipoteca global sin cesión de créditos . . .	606
1. Descripción del supuesto	606
2. El problema de la hipoteca independiente	606
3. La transmisibilidad del derecho de hipoteca	607
4. El problema del art. 1528 CC	607
5. El problema del art. 1205 CC	607
6. La situación de los terceros que hayan adquirido derechos sobre el bien gravado	608
7. El consentimiento de los terceros que hayan adquirido derechos sobre la hipoteca	608
8. La posición del deudor hipotecario	609
9. La posición del hipotecante no deudor	609
10. Las obligaciones aseguradas	609
III. La subrogación legal en el crédito hipotecario	610
1. Subrogación en el crédito, en la hipoteca y en las garantías accesorias . .	610
2. El pago realizado por el tercer poseedor de finca hipotecada	610
3. El pago realizado por el hipotecante tercero	611
4. El artículo 1211 CC	612
5. La subrogación parcial	612
6. La subrogación del vendedor «solvens» en caso de descuento o retención del importe de la deuda	613
7. La subrogación del vendedor en caso de descuento o retención de un crédito hipotecario inexistente	614
8. Constancia registral de la subrogación	614
IV. La subrogación conforme a la Ley 2/1994	614
1. Ventajas sobre la subrogación conforme al Código Civil	614
2. Ámbito de aplicación	615
3. Irregularidades procedimentales y beneficios fiscales y arancelarios	615
4. El nuevo préstamo	616
5. El crédito objeto de subrogación	616
6. La oferta vinculante	617
7. Información sobre el coste del préstamo vigente	618
8. Aceptación del deudor	618
9. Notificación de la oferta aceptada	618
10. Ofertas y contraofertas	618
11. Certificación de la entidad acreedora	619
12. Cálculo de la entidad oferente	620

	Página
13. La posición del deudor	620
14. Naturaleza del derecho a enervar la subrogación	620
15. La renuncia del derecho de enervación	621
16. Pago en caso de certificación de la deuda	621
17. Pago en caso de cálculo de la entidad oferente	621
18. Comisión por amortización anticipada y daños indemnizables	622
19. El error en el cálculo	622
20. Aplicación del art. 1213 CC	622
21. Contenido de la escritura de subrogación	623
22. Constancia registral y ejecución hipotecaria	624
23. Régimen fiscal	624
24. Aranceles notariales y registrales	624
V. La novación y modificación del crédito hipotecario	625
1. Novación extintiva y modificación del crédito hipotecario	625
2. Aplicación de la Ley 2/1994	626
3. Normas sobre transparencia bancaria	626
4. La comisión por modificación	626
5. Contenido de la modificación	627
6. Beneficios fiscales	627
7. Aranceles notariales y registrales	627
VI. La subhipoteca	627
1. Las reglas	627
2. El objeto gravado	628
3. Significado de la subhipoteca	628
4. Contenido del derecho de subhipoteca	629
5. Legitimación del acreedor subhipotecario	629
6. La subhipoteca y la prenda del crédito hipotecario	630
7. Validez y oponibilidad de la subhipoteca	631
8. Extinción y cancelación de la inscripción de la hipoteca gravada	631
9. Extinción y cancelación de la inscripción de subhipoteca	632
VII. Los negocios de modificación del rango hipotecario	632
1. La negociabilidad del rango hipotecario	632
2. Requisitos comunes a todos los negocios de modificación del rango	633
3. El consentimiento del propietario gravado y de los terceros	633
4. La posposición con reserva de rango a favor de una hipoteca de constitución futura	634
5. Posición del beneficiario de una reserva de rango	635
6. La posposición a favor de una hipoteca inscrita	635
7. La permuta de rango	636
8. El convenio sobre igualdad de rango	636
 CAPÍTULO 19 LA TRANSMISIÓN DE BIENES HIPOTECADOS	
I. Régimen aplicable a toda compraventa de finca hipotecada	637
1. El deber de información	637

2. Remedios civiles frente al incumplimiento del deber de información . . .	637
3. La estafa inmobiliaria	638
4. Gastos de financiación no repercutibles al adquirente en la primera venta de viviendas	639
5. Las supuestas hipótesis de asunción legal liberatoria de la deuda	640
II. La compraventa de finca hipotecada con subrogación en la deuda asegurada . . .	640
1. Información del vendedor sobre el préstamo hipotecario	640
2. Aplicación de la legislación sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios	641
3. Intereses devengados antes de la subrogación	641
4. Adquisición de la propiedad de VPO y subrogación hipotecaria	641
III. Compraventa de finca hipotecada sin subrogación en la deuda asegurada	642
1. El tercer poseedor de finca hipotecada	642
2. Compraventa con descuento o retención del importe de la obligación asegurada sin subrogación en la deuda	642
IV. La transmisión judicial de finca hipotecada	643
1. El supuesto de hecho de la STS de 30 enero 1999	643
2. La asunción legal del adjudicatario y la extinción por confusión de hipotecas anteriores en la STS de 30 enero 1999	643
3. La subrogación del adjudicatario en las cargas y gravámenes anteriores . . .	644
4. La subrogación del adjudicatario titular de las cargas y gravámenes anteriores	645

CAPÍTULO 20
RÉGIMEN CONCURRENCIAL Y CANCELACIÓN
DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA

I. Régimen concurrencial de la hipoteca	647
1. Privilegios del acreedor hipotecario	647
2. La hipoteca y la retroacción de la quiebra	648
3. Efectos de la declaración de quiebra, concurso o suspensión de pagos del deudor sobre el crédito asegurado	650
4. Los derechos de abstención y ejecución separada del acreedor hipotecario	650
5. La hipoteca en caso de embargo posterior por créditos preferentes	651
II. La extinción del derecho de hipoteca inmobiliaria	652
1. Extinción del derecho y cancelación registral	652
2. Extinción de una hipoteca no cancelada y fe pública registral	652
3. Tipos de causas de extinción del derecho de hipoteca	652
4. Extinción de la hipoteca por extinción de la obligación asegurada	652
5. Efectos sobre la hipoteca de la extinción parcial de la obligación	653
6. En particular, la extinción de hipotecas de máximo por pago del deudor	653
7. La extinción de hipotecas de máximo por pago del tercer poseedor y del hipotecante no deudor	654

	Página
8. Causas de extinción de los derechos sobre inmuebles	654
9. La extinción por consolidación	655
10. La extinción por renuncia	655
11. La caducidad del derecho de hipoteca	656
12. La caducidad convencional del derecho de hipoteca	657
13. La extinción por ejecución total o parcial de la hipoteca	658
14. Sobre la posibilidad de una usucapión liberatoria	658
III. Cancelación de la inscripción de hipoteca	658
1. Cancelación registral y extinción del derecho inscrito	658
2. La cancelación en sentido formal y material	659
3. El título formal para la cancelación	659
4. La cancelación por sentencia firme	660
5. La cancelación por consentimiento del acreedor hipotecario	661
6. Cancelación de hipoteca ganancial o presuntivamente ganancial	662
7. La cancelación de hipotecas durante la indivisión hereditaria	662
8. Capacidad para cancelar	663
9. La cancelación por medio de representante	663
10. La cancelación por extinción del derecho inscrito que resulte del título constitutivo de la hipoteca	663
11. La cancelación por extinción del derecho inscrito que resulte de otro documento fehaciente	664
12. La cancelación con consignación por extinción del derecho inscrito que resulte de otro documento fehaciente	665
13. La cancelación por extinción del derecho inscrito que resulte de la ley	665
14. La cancelación de hipoteca recayente sobre varias fincas sin distribución del crédito	665
15. La cancelación de hipoteca recayente sobre varias fincas con distribución del crédito	666
16. Especialidades en la cancelación de una hipoteca de constitución unila- teral	666
17. Especialidades de la cancelación de una hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas	666
18. La cancelación total de hipoteca en garantía de una emisión de obliga- ciones representadas por títulos al portador	667
19. La cancelación total de hipoteca en garantía de una emisión de obliga- ciones representadas por títulos endosables	668
20. La cancelación parcial de hipoteca en garantía de una emisión de obli- gaciones representadas por títulos endosables o al portador	668
21. La cancelación de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones representadas por medio de anotaciones en cuenta	669
22. La cancelación de hipoteca cambiaria	669
23. La cancelación parcial en caso de pluralidad de fincas gravadas con una hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones	669
24. La cancelación de una hipoteca global	670
25. El expediente de liberación de cargas y gravámenes	670

CAPÍTULO 21
VENCIMIENTO Y EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA

I. El vencimiento de la obligación asegurada	673
1. La regla	673
2. La cláusula de vencimiento anticipado de la obligación asegurada	674
3. Cláusulas de vencimiento anticipado inscribibles según la DGRN	675
4. Cláusulas de vencimiento anticipado no inscribibles según la DGRN	677
5. Consideraciones críticas sobre el criterio de la DGRN	678
6. Vencimiento anticipado y ejecución de la hipoteca	678
7. El vencimiento anticipado en las hipotecas a favor de una pluralidad de titulares parciarios	679
II. Opciones procesales del acreedor hipotecario	679
1. Libertad de elección procesal	679
2. El procedimiento de los arts. 681 y ss. de la LECiv	680
3. El procedimiento extrajudicial notarial	680
4. Ejercicio de la acción personal en el juicio ejecutivo ordinario	680
5. El ejercicio de la acción hipotecaria en juicio ejecutivo ordinario	681
6. La prohibición de pacto comisorio	681
7. Pactos que no incurren en la prohibición	682
8. Negocios que incurren en la prohibición	682
III. El procedimiento especial de los arts. 681 y ss. de la LECiv	683
1. Régimen aplicable	683
2. Imperatividad de los trámites de este procedimiento	683
3. Sumariedad de este procedimiento	683
4. Constitucionalidad de este procedimiento	684
5. Presupuestos de aplicación del procedimiento especial de los arts. 681 y ss. de la LECiv	685
6. El domicilio señalado para requerimientos y notificaciones	685
7. El valor de tasación y su eficacia como tipo para la subasta	685
8. Juzgado competente	687
9. Las partes de la ejecución; el actor	687
10. La legitimación del acreedor subrogado conforme a la Ley 2/1994	688
11. Legitimación del acreedor beneficiario de una hipoteca unilateral	688
12. Pluralidad de ejecutantes	688
13. Los legitimados pasivos	688
14. El adquirente no inscrito	689
15. El adquirente posterior a la certificación de dominio y cargas	689
16. Inicio del procedimiento: demanda y documentos a presentar	690
17. El título o los títulos de crédito	690
18. La integración del título por medio de títulos ejecutivos extrarregistrales	691
19. Títulos ejecutivos aptos para el despacho de ejecución	691
20. La ejecución del crédito de intereses variables y de los créditos en divisas	692
21. Régimen de la ejecución por el saldo de operaciones	692
22. La integración del título constitutivo de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras	693
23. La integración del título constitutivo de una hipoteca global	694
24. Hipotecas ejecutables por el saldo de operaciones	694

	Página
23. La hipoteca mobiliaria de constitución unilateral	744
24. La constitución de hipotecas mobiliarias del mismo rango	744
25. La constitución de hipoteca sujeta a condición y a término	745
26. Derecho internacional privado	746
III. Obligaciones asegurables con hipoteca mobiliaria	747
1. La determinación de la obligación garantizada	747
2. El máximo de responsabilidad	747
3. Hipoteca mobiliaria a favor de acreedores parciarios y solidarios	747
4. Hipoteca mobiliaria que asegura deudas parciarias y solidarias	748
5. Hipoteca mobiliaria en garantía de cuentas corrientes de crédito	749
6. Hipoteca mobiliaria en garantía de letras de cambio	749
7. Hipoteca mobiliaria en garantía de una emisión de obligaciones	749
8. Hipoteca mobiliaria en garantía de obligaciones condicionales	749
9. Hipoteca mobiliaria en garantía de obligaciones futuras	750
10. Hipoteca mobiliaria en garantía de una globalidad de obligaciones	751
11. Extensión de la hipoteca en cuanto a los intereses de la obligación asegurada	752

CAPÍTULO 23
RÉGIMEN JURÍDICO Y EXTENSIÓN OBJETIVA
DE LA HIPOTECA MOBILIARIA

I. Reglas generales sobre el objeto de la hipoteca mobiliaria	753
1. La determinación de la cosa hipotecada	753
2. Hipoteca mobiliaria de bienes futuros	754
3. El dominio sobre bienes muebles	754
4. La hipoteca del condominio	755
5. Bienes previamente gravados o embargados o cuyo precio de adquisición no se halle íntegramente satisfecho	755
6. Sanción para el caso de contravención	756
7. Validez parcial de la hipoteca	756
8. La constitución de hipoteca conjunta sobre varios bienes	757
9. La extensión legal de la hipoteca a las partes integrantes del bien	757
10. Extensión a partes integrantes cuyo precio no esté pagado	758
11. Extensión de hipoteca mobiliaria a las pertenencias	758
12. Límites a la extensión de la hipoteca frente al tercer poseedor	758
13. Extensión a partes integrantes y pertenencias y reipersecutoriedad	758
14. Extensión legal de la hipoteca mobiliaria a las indemnizaciones	759
15. Las modalidades de hipoteca por razón del bien gravado	759
16. El objeto y la extensión de la hipoteca de aeronaves	760
17. El objeto de la hipoteca de maquinaria industrial	760
18. El objeto de la hipoteca de propiedad intelectual	761
19. La extensión de la hipoteca de propiedad intelectual	763
20. El objeto de la hipoteca de propiedad industrial	764
21. La extensión de la hipoteca de propiedad industrial	765
II. El objeto de la hipoteca de establecimiento mercantil	766
1. La empresa y el establecimiento mercantil	766

2. La hipoteca de establecimiento mercantil y la hipoteca inmobiliaria sobre el local con extensión convencional a los elementos de la explotación	766
3. Las instalaciones fijas o permanentes	767
4. El derecho de arrendamiento del local	767
5. La hipoteca de establecimiento mercantil y la hipoteca inmobiliaria sobre el derecho de arrendamiento del local con extensión convencional a los elementos de la explotación	768
6. La extensión a las pertenencias enumeradas en el art. 21 LHMPD	768
7. La extensión de la hipoteca a los «accesorios» de las pertenencias	770
8. La extensión de la hipoteca a las mercaderías	770
9. Límites a la extensión convencional	771
III. Contenido del derecho del acreedor hipotecario	772
1. La conservación y uso de los bienes hipotecados	772
2. Actos de disposición realizados por el hipotecante	773
3. La acción de devastación	774
4. La legitimación del acreedor frente a terceros	774
5. El seguro de los bienes	775
6. La cesión del crédito hipotecario	775
7. La ampliación de hipoteca	775
8. La suspensión de pagos, quiebra o concurso del hipotecante	775
9. Privilegios crediticios del acreedor hipotecario	776
10. Concurrencia de hipoteca de establecimiento o de maquinaria industrial con hipoteca inmobiliaria con cláusula convencional de extensión a pertenencias	776
11. La concurrencia entre hipoteca mobiliaria sobre maquinaria e hipoteca inmobiliaria con extensión a pertenencias	778
12. El pacto anticrético en la hipoteca de propiedad industrial e intelectual	778
13. Las cláusulas generales de vencimiento anticipado de la obligación asegurada	779
14. Las cláusulas de vencimiento específicas de la hipoteca de establecimiento mercantil	780
15. La hipoteca de propiedad intelectual y el derecho de arrepentimiento del autor	780
16. La caducidad de la inscripción de hipoteca mobiliaria	781
IV. Ejecución de la hipoteca mobiliaria	781
1. Opciones procesales para ejecutar una hipoteca mobiliaria	781
2. Especialidades del procedimiento de los arts. 681 y ss. LECiv	782
3. Presupuestos del procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca mobiliaria	783
4. Inicio del procedimiento	783
5. El requerimiento al deudor, al hipotecante y al propietario	784
6. La certificación de cargas	784
7. Los acreedores posteriormente inscritos	784
8. La subasta	784
9. Adjudicación y pago al ejecutante	785
10. Falta de pago al acreedor ejecutante	786
11. Suspensión del procedimiento	787

CAPÍTULO 24
LA HIPOTECA NAVAL

I. Régimen aplicable	789
1. Legislación especial	789
2. Aplicación subsidiaria del régimen de la hipoteca inmobiliaria	789
3. La prenda posesoria de buques	790
II. La constitución de la hipoteca naval	790
1. La hipoteca voluntaria y la obligación de constituir hipoteca	790
2. Hipoteca legal, privilegios marítimos y afecciones tributarias	791
3. Contrato de hipoteca y constitución del derecho de hipoteca	792
4. Las partes	792
5. Condominio naval	793
6. La forma constitutiva de la hipoteca naval	793
7. La inscripción	793
8. El contrato de hipoteca naval otorgado en el extranjero	794
III. El objeto de la hipoteca naval	794
1. El buque	794
2. Distribución del crédito entre varios buques	796
3. Extensión objetiva de la hipoteca naval	796
IV. Obligaciones asegurables con hipoteca naval	797
1. Reglas generales	797
2. Extensión de la hipoteca a los intereses de la obligación	797
V. Contenido del derecho del acreedor hipotecario	797
1. La cesión del crédito hipotecario naval	797
2. La subhipoteca del crédito hipotecario naval	798
3. La acción de devastación	798
4. Actos de disposición del buque gravado	799
5. Reipersecutoriedad de la hipoteca naval	799
6. Vencimiento de la obligación asegurada	799
7. Cancelación de las inscripciones de hipoteca	800
VI. El régimen concurrencial de la hipoteca naval	800
1. La concurrencia de créditos sobre el buque	800
2. Créditos preferentes al asegurado con hipoteca naval	801
3. La hipoteca naval en caso de quiebra, concurso, suspensión de pagos y conflicto extraconcursal del propietario	803
VII. Ejecución de la hipoteca naval	803
1. Opciones procesales	803
2. Especialidades de la ejecución de la hipoteca naval por medio del ejecutivo ordinario	804
3. Especialidades de la ejecución de la hipoteca naval a través del procedimiento de los arts. 681 y ss. de la LECiv	805

CAPÍTULO 25
CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE LA PRENDA POSESORIA

I. El régimen aplicable a la prenda	807
1. Valor de la regulación codificada de la prenda	807
2. Aplicación analógica del régimen de la hipoteca inmobiliaria	808
II. Los títulos de constitución de la prenda	809
1. Prenda y derecho de retención posesoria	809
2. Prenda y privilegio mobiliario	810
3. El derecho de afección de la Hacienda Pública	810
III. El contrato de prenda	811
1. Contrato de prenda y constitución del derecho de prenda	811
2. Capacidad requerida para pignorar	811
3. La prenda constituida por representantes, administradores sociales y el patronato de fundaciones	812
4. La finalidad de garantía y la relación de accesoriedad	812
5. La constitución de prenda por tercero	813
IV. Condiciones de oponibilidad del derecho de prenda	813
1. Propiedad y libre disposición del pignorante	813
2. Adquisición de prenda «a non domino»	814
3. La desposesión continuada del pignorante	814
4. El desplazamiento posesorio en casos especiales	815
5. La certeza de la prenda por instrumento público	816
6. El tercero designado	817
V. La promesa de constituir prenda	817
VI. El objeto de la cosa posesoria	818
1. Determinación y fungibilidad de la cosa pignorada	818
2. Derechos sobre los bienes muebles corporales	818
3. Bienes muebles de todo tipo	819
4. Bienes corporales	819
5. Bienes que estén en el comercio	819
6. La prenda sobre partes integrantes y pertenencias	820
7. Bienes previamente gravados	820
8. La constitución de prenda sobre varios bienes	822
9. Bienes futuros y sujetos a condición suspensiva	823
10. La determinación de la cosa gravada en la prenda sobre universalidades ..	823
11. La eficacia subrogatoria de la prenda sobre universalidades de cosas gené- ricas	824
12. Las cláusulas de extensión y de subrogación en la prenda de universalida- des	825
13. La sustitución de la cosa pignorada	826
14. La indivisibilidad de la prenda	826
15. Extensión del gravamen pignoraticio	827

	Página
VII. Obligaciones asegurables con prenda	827
1. La determinación de la obligación garantizada	827
2. La cifra máxima de responsabilidad	827
3. Prenda a favor de acreedores parciarios y solidarios	828
4. Prenda que asegura deudas parciarias y solidarias	829
5. Prenda en garantía de obligaciones futuras y condicionales	829
6. Prenda en garantía de cuentas corrientes de crédito, letras de cambio y emisiones de obligaciones	830
7. Prenda en garantía de una globalidad de obligaciones	830
 CAPÍTULO 26 CONTENIDO Y REALIZACIÓN DEL DERECHO DE PRENDA POSESORIA	
I. Contenido del derecho de prenda	833
1. La afección pignoraticia	833
2. Legitimación del acreedor para reclamar o defender la cosa frente a tercero	834
3. La conservación de la cosa pignorada	834
4. El derecho de retención posesoria	835
5. La prórroga del derecho de retención	836
6. La tenencia posesoria del tercero	837
7. La facultad anticrética del acreedor pignoraticio	837
8. El uso de la cosa pignorada	838
9. La cesión y subrogación en el crédito pignorado	839
10. La subprenda	839
II. El régimen concurrencial de la prenda	840
1. Privilegios crediticios del acreedor pignoraticio	840
2. Efectos de la declaración de quiebra, concurso o suspensión de pagos del deudor sobre el crédito asegurado	842
3. Los derechos de abstención y ejecución separada del acreedor pignoraticio	842
4. Derechos del acreedor pignoraticio en caso de embargo de la cosa pignorada	843
5. Concurrencia de prenda y embargo trabado por acreedores preferentes al pignoraticio	844
6. El acreedor pignoraticio en caso de ejecución judicial o extrajudicial instada por un acreedor con hipoteca mobiliaria o con prenda sin desplazamiento	845
III. La prohibición del pacto comisorio	846
1. Fundamento	846
2. Pactos que no incurren en la prohibición	847
3. Negocios que incurren en la prohibición	848
IV. Ejecución extraprocesal de la prenda	848
1. Opciones procesales del acreedor pignoraticio	848
2. Las reglas del art. 1872 CC	848
3. La utilización del procedimiento extrajudicial del art. 1872 CC	849

	Página
4. La citación del deudor y del pignorante	849
5. Las subastas	849
6. Número de subastas	850
7. El valor fijado para las subastas	850
8. Intervención de acreedores posteriores	851
9. La suspensión de la ejecución extrajudicial	851
10. Las pretensiones no suspensivas de la ejecución	852
11. La adjudicación y la cancelación de cargas	852
V. La ejecución judicial «ex» arts. 681 y ss. LECiv	852
1. Competencia	852
2. El depósito de la cosa pignorada	853
3. La realización de la prenda de créditos	853
4. La realización de la prenda de acciones, obligaciones y valores negocia- bles en mercados secundarios	853
5. La realización de la prenda de acciones o participaciones sociales no negociables	854
6. Modos de realización de otros bienes	854
7. La subasta judicial	855
VI. Otros modos de realización de la prenda	855
1. Jurisprudencia	855
2. La LECiv/2000 y la interpretación teleológica	856
 CAPÍTULO 27 LA PRENDA DE CRÉDITOS 	
I. Fenomenología	859
1. Depósitos y saldos bancarios	859
2. Prendas sucesivas de crédito	861
II. Regulación de la prenda de créditos	862
1. El régimen de la prenda posesoria y de la cesión de créditos	862
2. La remisión al régimen de la cesión de créditos	862
3. La paradoja de la remisión a la cesión de créditos	863
4. Los problemas y las soluciones tradicionales	864
5. Pignoración de créditos derivados de contratos públicos	864
6. Garantías en operaciones con el Banco de España y otros Bancos centra- les europeos	865
7. Conclusión. La construcción jurídica de la prenda de créditos	866
III. Prenda de créditos y compensación	867
1. En especial, los depósitos bancarios	867
2. Las modalidades contractuales	867
3. La compensación legal como garantía	868
4. La compensación convencional como garantía	869
5. La interpretación de las declaraciones relevantes	870
IV. La elaboración jurisprudencial de la prenda de créditos	871
1. El rechazo de la prenda de créditos	871

	<u>Página</u>
2. La admisibilidad de la prenda de créditos	872
V. La constitución de la prenda de créditos	873
1. Titularidad del transmitente	873
2. Segunda o posteriores prendas	874
3. La notificación al deudor	875
4. Utilidad de la notificación	875
5. La forma pública	876
6. Publicidad	877
7. La pignoración del crédito pignoraticio	877
8. Cesión «pro solvendo»	878
9. Mandato o autorización irrevocable para cobro	878
10. Prenda sometida a condición suspensiva	879
VI. Extensión de la prenda	880
1. Bienes y créditos garantizados y pignorable	880
2. Pignoración de créditos futuros	880
3. Terceros adquirentes del crédito futuro pignorado	881
4. Cesión y pignoración de créditos futuros	882
5. Prenda global	882
6. Desistimiento y liberación de la garantía en la prenda global	883
7. Pignoración de créditos futuros con eficacia «omnibus»	884
8. La prueba de la inexistencia de deudas pendientes	884
9. Prenda global y accesoriedad	885
10. Nuevas remesas del crédito pignorado	885
11. Disposiciones parciales del crédito	885
VII. La relación jurídica de prenda	885
1. Carencia de regulación específica	885
2. Ejercicio del derecho de crédito	886
3. Crédito y subrogación real	887
4. Oponibilidad de excepciones	888
VIII. Ejecución de la prenda	889
1. Ejecución por compensación	889
2. Adjudicación «pro solvendo»	890
3. La posición del deudor cedido	890
4. Ley aplicable	891
IX. Prenda de pólizas de seguros de vida	892
1. Modos de afectar como garantía los derechos del seguro	892
2. El poder de disposición sobre el capital del seguro	893
3. Constitución de la prenda	893
4. El ejercicio de los derechos del seguro	894
X. Depósitos en garantía	894
1. Normativa y modalidades	894
2. El depósito bilateral («escrow»)	895
3. Derechos de restitución en el depósito bilateral	895
4. Garantía bilateral	896

5. La posición del banco agente	896
6. La función de garantía del «escrow»	896

CAPÍTULO 28

PRENDA DE VALORES Y DE DERECHOS INCORPORABLES

I. Prenda de valores representados mediante anotaciones en cuenta	899
1. Valores negociables y valores anotados en cuenta	899
2. Mercado de valores y Derecho sectorial	901
3. Ley del Mercado de Valores	901
4. El RD 116/1992	903
5. Anotaciones en cuenta de Deuda Pública del Estado	904
6. Constitución de prenda de valores anotados en cuenta	905
7. Acreditación de la titularidad	906
8. Constitución de prenda de valores en garantía de obligaciones contraídas frente a algún mercado secundario o frente a sus sistemas de compensación y liquidación	906
9. Constitución de prenda de Deuda Pública del Estado anotada en cuenta ..	907
10. Derecho internacional privado	908
11. Prendas sucesivas	909
12. Prenda general de valores	910
13. Prenda de valores como universalidad	910
14. Pluralidad de gravámenes	911
15. Objeto de la prenda	912
16. Enajenación de los valores	912
17. La publicidad de la prenda	913
18. Ejercicio de los derechos	914
19. Ejecución de la prenda	914
20. Reglas específicas de ejecución para determinados tipos de valores	916
21. Cancelación de la prenda	916
22. Aplicación a la prenda de valores representados por títulos	917
II. Prenda de participaciones de sociedades limitadas	917
1. Regulación	917
2. La consistencia de la garantía	917
3. Objeto de la prenda	918
4. La prenda sucesiva	919
5. Constitución de la prenda	919
6. Pignoraciones posteriores	920
7. Prenda de participaciones de sociedad no inscrita	921
8. Restricción a la transmisibilidad	921
9. Relaciones internas y relaciones externas	922
10. Derecho al dividendo	923
11. Derecho de asunción preferente	924
12. Previsiones estatutarias	925
13. Prohibiciones de disponer	926
14. Ejecución de la prenda	926

	Página
III. Prenda de acciones de sociedad anónima	927
1. Regulación	927
2. Constitución de la prenda sobre acciones tituladas	927
3. Atribución del ejercicio de los derechos de socio	928
4. Los derechos de la condición de socio	929
5. Cesión de la acción en caso de ejercicio de los derechos	930
6. Prenda de acciones no liberadas	930
7. La consistencia de la prenda	931
8. Ejecución de la prenda	932
IV. Prenda cambiaria	932
1. Prenda cambiaria y endoso en garantía	932
2. El endoso en garantía	932
3. La fórmula contractual	933
4. Vencimiento y ejecución	934
5. El endoso del acreedor pignoraticio	935
V. Prenda de participaciones en fondos de inversión mobiliaria	935
1. Regulación	935
2. Constitución de la prenda sobre títulos documentados	936
3. Constitución de la prenda sobre participaciones anotadas en cuenta	936
4. Constitución de la prenda en caso de inexistencia de certificados	937
5. Derechos de las partes	937
6. Ejecución	937

CAPÍTULO 29

LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN

I. La regulación de las garantías mobiliarias no posesorias	939
1. Normativa	939
2. La prenda no posesoria	940
3. Publicidad limitada y límites de protección	941
4. Derecho internacional privado	942
II. Ámbito material de la psd.	943
1. El ámbito objetivo común a la psd. y a la hipoteca mobiliaria	943
2. Sanción para el caso de contravención	944
3. La extensión de la garantía	944
4. Psd. de bienes sujetos a hipoteca inmobiliaria	945
5. Limitaciones a la preferencia de la hipoteca inmobiliaria	946
6. Psd. sobre frutos	947
7. Psd. sobre pertenencias	947
8. Psd. sobre muebles no pertenenciales	948
9. Prenda sobre universalidad y eficacia subrogatoria	948
10. Particularidades de las prendas sobre universalidades	950
11. Pignoración del crédito futuro	950
12. Psd. conjuntas	950
13. Validez parcial de la prenda	951

	<u>Página</u>
III. Constitución de la prenda	951
1. Capacidad y legitimación	951
2. La forma constitutiva	952
3. Contenido del contrato	952
4. Constitución condicional de la psd.	953
5. La determinación del «status loci»	953
IV. Obligaciones de las partes	954
1. Elementos comunes con la hipoteca mobiliaria	954
2. El deudor prendario como depositario	955
3. Derechos del acreedor	955
4. La acción de devastación	956
5. La conversión en prenda posesoria	956
6. Derecho de adquisición preferente	956
V. Eficacia de la psd.	957
1. La reipersecutoriedad de la psd.	957
2. Inoponibilidad y fe pública	958
3. Psd. y vendedor impagado de la cosa pignorada	959
4. Psd. e hipoteca mobiliaria de establecimiento mercantil	959
5. Psd. y adquirentes de derechos inmobiliarios	959
6. Psd. y prenda posesoria	959
7. La preferencia de la psd.	960
8. Psd. y embargos posteriores	960
9. Especialidades de la ejecución extrajudicial	961
VI. El registro de la psd.	961
1. Los rasgos decisivos del sistema registral	961
2. Registro competente	961
3. Caducidad de los asientos	962
VII. Prenda posesoria sobre bienes muebles depositados en almacenes de depósitos ..	962
1. La regulación de los títulos de depósito	962
2. La constitución de la prenda sobre bienes depositados	963
3. El «warrant»	964
4. Endoso y pignoración del «warrant»	965
5. Ejecución de la prenda	965

CAPÍTULO 30

LA RESERVA DE DOMINIO SOBRE BIENES MUEBLES

I. Concepto	967
1. Regulación	967
2. Regulación en Navarra	969
3. Derecho comunitario	969
4. Concepto	970
5. Función económica de la reserva de dominio	970

	Página
II. Naturaleza jurídica	971
1. Distintas teorías	971
2. Consecuencias prácticas	972
3. Derecho real de garantía	972
III. Clases	973
1. Bienes muebles y bienes inmuebles	973
2. Venta a plazos y contratos de financiación	973
3. Simple, prolongada y ampliada	974
IV. El Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles	975
1. La configuración del Registro de Venta a Plazos	975
2. Actos y contratos inscribibles	976
3. Modelos oficiales de contratos	977
4. Inscripción de otras garantías mobiliarias	978
5. El asiento de presentación	978
6. La inscripción y el folio real	979
V. El pacto de reserva de dominio en la LVPBM	979
1. Constitución de la reserva de dominio	979
2. Bienes susceptibles de gravamen	979
3. Reserva de dominio sobre varios bienes	980
4. Crédito garantizado	980
5. Relaciones con otras garantías mobiliarias	981
6. Efectos de la inscripción y efectos de la reserva de dominio	981
7. La cesión del crédito garantizado con reserva de dominio	983
VI. Los principios registrales	983
1. El principio de inoponibilidad	983
2. El principio de legitimación registral	983
3. La presunción de exactitud del Registro	984
4. Consecuencias de la presunción	984
5. La presunción de validez de los contratos inscritos	985
6. Ejercicio de acciones contradictorias de derechos inscritos	985
7. La demanda implícita de cancelación de la inscripción	985
8. La tercería registral	986
VII. El procedimiento especial para el cobro del crédito	987
1. Incumplimiento del comprador	987
2. Los derechos del acreedor tras el incumplimiento	988
3. La redacción inicial del art. 16 LVPBM y el juicio ejecutivo especial	988
4. La nueva redacción del art. 16 LVPBM	989
5. Objeto del procedimiento especial	989
6. Trascendencia del pacto de reserva de dominio	990
7. Primera fase: reclamación extrajudicial de pago	991
8. Segunda fase: el juicio verbal sumario	991
9. Ejecución de la sentencia	991

VIII. Procedimiento especial para el cobro del crédito cuando el bien está en poder de un tercer poseedor	992
1. Finalidad del art. 16.3 LVPBM	992
2. Necesidad del pacto de reserva de dominio o prohibición de disponer ..	993
3. Contenido del derecho del acreedor	993
4. Supuesto de hecho: la posesión del bien por un tercero	994
5. Transmisibilidad del bien con reserva de dominio	994
6. Primera fase: reclamación extrajudicial al tercer poseedor del bien	994
7. Pago de la deuda por el tercero	995
8. Subrogación del tercero en el lugar del acreedor	995
9. Entrega del bien por el tercero	996
10. Otras actitudes del tercer poseedor del bien	997
11. Segunda fase: juicio verbal sumario	998
12. Especialidades del juicio verbal sumario	998
13. Ejecución de la sentencia	998
IX. Derechos de preferencia y prelación del acreedor	999
1. Necesidad de la inscripción de la reserva de dominio	999
2. La preferencia de la reserva de dominio	1000
X. Situaciones concursales del deudor	1000
1. Supuesto de hecho del art. 16.5.II LVPBM	1000
2. Derechos del acreedor ante la insolvencia del deudor	1001
3. Ejecución separada y naturaleza de la reserva de dominio	1002
4. Enajenación del bien a un tercero	1002
XI. Procedimiento especial para la resolución del contrato y la recuperación del bien	1003
1. Objeto del procedimiento	1003
2. Presupuestos	1003
3. Primera fase: reclamación extrajudicial de pago	1004
4. Requerimiento extrajudicial de pago	1004
5. Certificación de la suma líquida adeudada	1005
6. Pago de la deuda por el comprador	1006
7. Entrega del bien y enajenación en pública subasta	1006
8. Adjudicación directa del bien por el acreedor	1008
9. Adjudicación directa y pacto comisorio	1008
10. Segunda fase: el juicio verbal sumario	1009
11. La demanda: el «petitum»	1009
12. Documentos que deben adjuntarse a la demanda	1009
13. Admisión de la demanda y depósito del bien	1010
14. Emplazamiento al demandado	1010
15. La vista	1011
16. Causas de oposición a la demanda	1011
17. Efectos de cosa juzgada	1011
18. Recursos contra la sentencia	1012
XII. La reserva de dominio como derecho real de garantía	1012
1. Justificación	1012
2. Primero: adjudicación del bien para pago de la deuda	1012

3. Segundo: enajenación del bien y cobro del crédito	1012
4. Tercero: el embargo preventivo	1013
5. Cuarto: la preferencia crediticia y reipersecutoriedad	1013
6. Quinto: el derecho de ejecución separada	1013
7. Sexto: la reserva de dominio a favor del financiador	1014
8. Séptimo: función de la prohibición de disponer	1014
9. La ilegalidad de algunos preceptos de la Orden de 19 julio 1999	1014
10. La reserva de dominio al margen de la LVPBM	1015
XIII. El funcionamiento de la reserva de dominio en situaciones especiales	1016
1. Quiebra, concurso o suspensión de pagos del vendedor	1016
2. Embargo del bien por un acreedor del vendedor	1016
3. Regulación en la ORVPBM	1017
4. Embargo del crédito del vendedor por un acreedor suyo	1018
5. Embargo del bien por un acreedor del comprador	1018
6. Embargo del bien por el vendedor	1019

**CAPÍTULO 31
EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

I. Concepto	1021
1. Definición	1021
2. Concepto legal	1023
3. Regulación	1023
4. Régimen jurídico	1024
5. Clases	1025
II. Naturaleza jurídica	1026
1. Operación de leasing y contrato de leasing	1026
2. Función económica del leasing	1026
3. Contrato «sui generis»	1027
4. Derecho de leasing financiero	1028
5. Arrendamiento financiero o compraventa a plazos simulada	1028
6. Intrascendencia de la cuantía de la opción de compra	1030
III. La función de garantía del arrendamiento financiero mobiliario	1030
1. Enumeración de las garantías	1030
2. Primera garantía: la propiedad como garantía	1031
3. La tercería de dominio a favor del arrendador financiero	1031
4. Procedimientos concursales del usuario	1032
5. Segunda garantía: la aplicación de los principios registrales	1033
6. La tercería registral	1034
7. Contratos inscribibles	1034
8. Tercera garantía: el procedimiento especial para la recuperación del bien ..	1035
9. La primitiva redacción de la disp. adic. 1ª.3 LVPBM	1035
10. Incumplimiento del usuario	1036
11. Presupuestos del procedimiento especial	1037
12. Primera fase: reclamación extrajudicial de cumplimiento	1037
13. Segunda fase: el juicio verbal sumario	1038

	<u>Página</u>
14. Especialidades	1038
15. Resolución contractual y reclamación de cuotas	1039
16. La acción de cumplimiento	1040
17. Ejercicio de la acción de cumplimiento	1040
18. Juicio ejecutivo	1041
19. Tercería de mejor derecho	1041
20. Recapitulación	1042
21. Leasing y pacto comisorio	1043
IV. La función de garantía del arrendamiento financiero inmobiliario	1043
1. Admisibilidad del leasing financiero inmobiliario	1043
2. Enumeración de las garantías	1044
3. Inscripción del derecho de leasing financiero	1045
4. Inscripción de la adquisición del dominio por el usuario	1045
5. Procedimiento para la recuperación del inmueble	1046
6. La prohibición de disponer del derecho de leasing	1047
7. Hipoteca del derecho de leasing	1047
8. Aseguramiento del derecho de crédito	1048
V. El lease-back o «leasing de retorno»	1048
1. Concepto	1048
2. Función económica	1049
3. Diferencias con el leasing clásico	1049
4. Simulación de una compraventa a plazos	1050
5. Simulación de un préstamo garantizado con la transmisión de la propiedad	1051
6. La propiedad del bien	1051
7. La prohibición de pacto comisorio	1052
8. Incumplimiento del usuario	1053
9. Lease-back y usura	1054

**PARTE CUARTA
LA PROPIEDAD EN GARANTIA**

**CAPÍTULO 32
LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD EN GARANTÍA**

I. La venta en garantía	1057
1. Concepto	1057
2. Validez de la venta en garantía	1058
3. Régimen	1058
4. La fiducia «cum creditore»	1058
5. Teoría del doble efecto	1059
6. La propiedad formal y la propiedad material	1060
7. La titularidad fiduciaria del acreedor	1061
II. Efectos «inter partes»	1062
1. La propiedad sobre el bien	1062
2. El derecho de retención del acreedor	1062

	Página
3. La «retransmisión» de la cosa	1063
4. Usucapión del bien	1063
5. Apropriación del bien y pacto comisorio	1063
6. Apropriación y pacto marciano	1064
7. «Ius distrahendi» y crédito privilegiado	1065
8. El principio de conversión	1065
9. Conversión en un derecho de prenda	1066
10. Conversión en un derecho de reserva de dominio	1066
11. Conversión en un derecho de hipoteca	1067
III. Efectos frente a terceros	1068
1. Enajenación del bien por el fiduciario	1068
2. Embargo del bien por acreedores del fiduciario	1069
3. Ejecución universal del fiduciario	1070
4. Embargo del bien por acreedores del fiduciante	1070
5. Ejecución universal del fiduciante	1070
ÍNDICE CRONOLÓGICO DE DISPOSICIONES CITADAS	1073