

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 1

HACIA UNA FLEXIBILIZACIÓN DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS

I. PLANTEAMIENTO

II. LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS A LA VISTA DE SU CONFIGURACIÓN LEGAL

1. LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y ESPECIALIDAD COMO BASE DEL SISTEMA EN LA LEY HIPOTECARIA DE 1861
2. EL PRINCIPIO DE ACCESORIEDAD Y SU RELACIÓN CON LA «CAUSA»
3. DESENVOLVIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS A TENOR DEL ULTERIOR DESARROLLO LEGISLATIVO HASTA LA VIGENTE LEY HIPOTECARIA
 - 3.1. HIPOTECA ORDINARIA VERSUS HIPOTECA DE SEGURIDAD
 - 3.2. FLEXIBILIZACIÓN DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS EN LA HIPOTECA DE MÁXIMO
 - A) INCIDENCIA EN EL PRINCIPIO DE ACCESORIEDAD
 - B) INCIDENCIA EN EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

III. EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS A TENOR DE LA DOCTRINA

1. LAS TEMPRANAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO
2. VISOS DE FLEXIBILIZACIÓN
3. CONSOLIDACIÓN DE UN CRITERIO RESTRICTIVO REGISTRAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL ANTES DE LA LEY 41/2007
 - 3.1. RECHAZO A LA HIPOTECA QUE «FLOTA» SOBRE UNA PLURALIDAD DE OBLIGACIONES INCONEXAS O TOTALMENTE FUTURAS
 - A) LÍMITES A LAS HIPOTECAS DE LOS ARTÍCULOS 153 Y 142 DE LA LEY HIPOTECARIA
 - B) ESPECIAL REFERENCIA A LA FIGURA DEL «CRÉDITO ABIERTO»
 - 3.2. LA HIPOTECA RECARGABLE: UNA «INGENIOSA CONSTRUCCIÓN»

IV. RECAPITULACIÓN

CAPÍTULO 2

LA LEY 41/2007, DE 7 DE DICIEMBRE, Y LAS NUEVAS FIGURAS HIPOTECARIAS

I. PLANTEAMIENTO

II. LA HIPOTECA RECARGABLE: DELIMITACIÓN

1. LA REGULACIÓN FRAGMENTARIA DE LA HIPOTECA RECARGABLE: REFERENTES NORMATIVOS
2. LA DISPARIDAD DE INTERPRETACIONES EN TORNO AL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 2/1994
 - 2.1. LA AMBIVALENTE POSICIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO
 - 2.2. LA CONCEPCIÓN DOCTRINAL DE LA FIGURA
3. LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA HIPOTECA RECARGABLE
 - 3.1. EL ASPECTO SUBJETIVO
 - 3.2. EL ASPECTO OBJETIVO
 - 3.3. EL ELEMENTO TEMPORAL

III. NATURALEZA JURÍDICA DE LA RECARGA. SU RELACIÓN CON LA HIPOTECA FLOTANTE

IV. ADMISIBILIDAD DE LAS NUEVAS MODALIDADES HIPOTECARIAS DESDE EL PRISMA DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS

1. LA HIPOTECA FLOTANTE Y LA RECARGABLE: ¿GRAVÁMENES ACCESORIOS?
2. LA FLEXIBILIZACIÓN DEL PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN REGISTRAL
3. LA VIRTUALIDAD DEL PRINCIPIO DE INDIVISIBILIDAD
4. LA REFINANCIACIÓN SIN PÉRDIDA DE PRIORIDAD: ¿ES OPONIBLE A TERCEROS?
 - 4.1. EL RANGO HIPOTECARIO: EFECTOS Y NEGOCIABILIDAD
 - 4.2. LA RECARGA EN NUESTRO SISTEMA DE ORDENACIÓN DEL RANGO

CAPÍTULO 3

LA NOVACIÓN Y LA MODIFICACIÓN DE LA RELACIÓN OBLIGATORIA

I. PLANTEAMIENTO

II. LA REGULACIÓN DE LA NOVACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL: ESTADO DE LA CUESTIÓN

1. INTRODUCCIÓN
2. DE LA NOVACIÓN EXTINTIVO-CONSTITUTIVA A LA MERAMENTE MODIFICATIVA: EVOLUCIÓN DE LA INSTITUCIÓN EN PERSPECTIVA HISTÓRICA
3. EXÉGESIS PREDOMINANTE EN LA DOCTRINA Y EN LA JURISPRUDENCIA: BASES PARA EL SUSTENTO DE UNA NOVACIÓN MODIFICATIVA Y SU DIFERENCIA CON LA EXTINTIVA
 - 3.1. LA INCLUSIÓN, AL LADO DE LA FIGURA TRADICIONAL DE LA NOVACIÓN EXTINTIVA, DE LA NOVACIÓN IMPROPIA O MODIFICATIVA
 - 3.2. EL ÁMBITO DE LA NOVACIÓN EXTINTIVA Y EL DE LA MODIFICATIVA SEGÚN LA COMMUNIS OPINIO: INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1203 Y 1204 DEL CÓDIGO CIVIL

III. REPLANTEAMIENTO DE LAS BASES: LA (IN)EXISTENCIA DE NOVACIÓN MODIFICATIVA COMO CATEGORÍA JURÍDICA

1. EL ARTÍCULO 1203 DEL CÓDIGO CIVIL: LA «MODIFICACIÓN» COMO MECANISMO JURÍDICO
 - 1.1. LA SUSTITUCIÓN DE LA PERSONA DEL DEUDOR: ¿«TRANSMISIÓN» A TÍTULO SINGULAR DE LA DEUDA?
 - 1.2. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA SUBROGACIÓN
 - A) LA SUBROGACIÓN ENTENDIDA COMO COMUNICACIÓN AL DERECHO DE REGRESO DEL SOLVENS DEL RANGO, PRIVILEGIOS Y GARANTÍAS DEL CRÉDITO ORIGINARIO
 - B) ARGUMENTOS QUE SE OPOENEN A LA INTELECCIÓN DE LA SUBROGACIÓN COMO COMUNICACIÓN DE LAS GARANTÍAS
 - C) A MODO DE CONCLUSIÓN
 - 1.3. LA VARIACIÓN DEL OBJETO O DE LAS CONDICIONES PRINCIPALES DE LA OBLIGACIÓN
 - 1.4. CONCLUSIÓN EN TORNO AL ARTÍCULO 1203 DEL CÓDIGO CIVIL
2. EL ARTÍCULO 1204 DEL CÓDIGO CIVIL: NOVACIÓN VERSUS ACUMULACIÓN
3. EL ARTÍCULO 1207 DEL CÓDIGO CIVIL: SUBSISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES ACCESORIAS
4. EL ARTÍCULO 1208 DEL CÓDIGO CIVIL: EL VICIO DE NULIDAD

IV. INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA DEL CÓDIGO: LA RELACIÓN ENTRE LA NOVACIÓN Y LA MODIFICACIÓN CONVENCIONAL DE LAS OBLIGACIONES

VI. RECAPITULACIÓN

CAPÍTULO 4

LA NOVACIÓN MODIFICATIVA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN LA LEY 2/1994, SOBRE SUBROGACIÓN Y MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

I. PLANTEAMIENTO

II. INTRODUCCIÓN A LA LEY 2/1994, DE 30 DE MARZO

III. RÉGIMEN DE LA SUBROGACIÓN EX PARTE DEBITORIS EN LA LEY 2/1994: A VUELTAS CON LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA INSTITUCIÓN

1. EL OBJETO DE LA SUBROGACIÓN: ¿CRÉDITO O HIPOTECA?
2. LA NATURALEZA LEGAL O CONVENCIONAL DE LA SUBROGACIÓN HIPOTECARIA

IV. LA «NOVACIÓN MODIFICATIVA» DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: EL ARTÍCULO 4, APARTADOS 1 Y 2, DE LA LEY 2/1994

1. EL INTERÉS Y EL PLAZO: PRIMERAS MODIFICACIONES BONIFICADAS

1.1. LA MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL TIPO DE INTERÉS INICIALMENTE PACTADO O VIGENTE

- A) DE LA «MEJORA» A LA MERA «MODIFICACIÓN»
- B) ¿CABE, DESDE EL PUNTO DE VISTA REGISTRAL, IMPONER EL PACTO A LOS TITULARES DE DERECHOS INSCRITOS CON RANGO POSTERIOR?
- C) ¿EXISTE, EN EL PLANO OBLIGACIONAL, ALGUNA LIMITACIÓN A LA «MODIFICACIÓN» DEL PACTO DE INTERESES? ESPECIAL REFERENCIA AL CONTROL DE ABUSIVIDAD E INTEGRACIÓN DE LA CLÁUSULA NULA EN EL ÁMBITO DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

1.2. LA ALTERACIÓN DEL PLAZO

- A) ¿HAY NOVACIÓN EN LA PRÓRROGA? EL FUNDAMENTO DEL ARTÍCULO 1851 DEL CÓDIGO CIVIL
- B) LA AMPLIACIÓN O REDUCCIÓN DE PLAZO Y SU EFECTO FRENTE A TERCEROS REGISTRALES

1.3. A MODO DE CONCLUSIÓN

2. LA AMPLIACIÓN O REDUCCIÓN DE CAPITAL

3. LA VARIACIÓN EN EL MÉTODO O SISTEMA DE AMORTIZACIÓN Y EN CUALESQUIERA OTRAS CONDICIONES FINANCIERAS DEL PRÉSTAMO

4. LA PRESTACIÓN O MODIFICACIÓN DE GARANTÍAS PERSONALES

V. INCIDENCIA DE LAS «MODIFICACIONES» ENUMERADAS EN EL RANGO DE LA HIPOTECA INSCRITA: EL EXACTO SENTIDO DEL ARTÍCULO 4.3 DE LA LEY

1. LA ALTERACIÓN O PÉRDIDA DEL RANGO «DE LA HIPOTECA INSCRITA» Y LOS SUPUESTOS QUE DAN LUGAR A LA MISMA: UNA PRIMERA APROXIMACIÓN

- 1.1. ¿PIERDE RANGO TODA LA HIPOTECA INSCRITA O SOLO EN LA MEDIDA DEL INCREMENTO O AMPLIACIÓN?
- 1.2. ¿CUÁNDO, EN QUÉ SUPUESTO O SUPUESTOS, «LAS MODIFICACIONES PREVISTAS EN LOS APARTADOS ANTERIORES» CONLLEVAN «UNA ALTERACIÓN O PÉRDIDA DEL RANGO DE LA HIPOTECA INSCRITA»?
- 1.3. A MODO DE CONCLUSIÓN

2. LA ADMISIÓN DE LA HIPOTECA RECARGABLE: UNA LECTURA INTERESADA

2.1. LA INTERPRETACIÓN LITERAL DE LA NORMA

- A) UNA PRIMERA CONTRADICCIÓN
- B) EN BUSCA DE UNA LECTURA «FINALISTA»

2.2. LA INTERPRETACIÓN LÓGICA DE LA NORMA: EL CONTENIDO DE LA HIPOTECA POSTERGADA CUANDO SOLO SE AMPLÍA EL PLAZO DEL PRÉSTAMO

2.3. LA (OLVIDADA) INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA DE LA NORMA

- A) LA PROHIBICIÓN CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 4.3 IN FINE

B) LA REFORMA DEL ARTÍCULO 2 DE LA LEY DE SUBROGACIÓN: LA OBLIGACIÓN DE LA ENTIDAD ACREEDORA DE SUBROGARSE EN TODOS LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS TITULARIDAD DE LA SUBROGADA

C) LOS EFECTOS DE LA «NOVACIÓN» SEGÚN EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

2.4. A MODO DE CONCLUSIÓN

3. LA VIABILIDAD DE LA HIPOTECA RECARGABLE EN PERSPECTIVA SISTEMÁTICA: EL ANÁLISIS QUE LA DIRECCIÓN GENERAL PASA POR ALTO

VI. RECAPITULACIÓN

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA

LISTADO DE RESOLUCIONES