

ÍNDICE

ABREVIATURAS	13
PRÓLOGO	15
INTRODUCCIÓN	19
CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES	25
1.1. Origen	25
1.2. Roma	26
1.3. Evolución de la garantía a partir del derecho romano. Los antecedentes en el derecho germánico	28
1.4. Los antecedentes en derecho español y catalán	30
1.5. La prohibición canónica	35
1.6. La tipificación de la anticresis en el código civil	36
CAPÍTULO 2. LA ANTICRESIS EN LA LEGISLACIÓN COMPARADA	39
2.1. Códigos europeos	39
2.1.1. Francia	39
2.1.1.1. Código Civil de 1804	39
2.1.1.2. Modificaciones de 2006	42
2.1.1.3. Modificación 2009	43
2.1.2. Italia	44
2.1.2.1. La anticresis en la codificación de los estados preunitarios ..	44
2.1.2.2. Código Civil del Reino de Italia de 1865	46
2.1.2.3. La reforma de 1942	47
2.2. Iberoamérica	48
2.2.1. Sudamérica	50
2.2.1.1. Bolivia	50
2.2.1.2. Perú	51

2.2.1.3. Chile	53
2.2.1.4. Ecuador.	54
2.2.1.5. Venezuela	54
2.2.1.6. Uruguay	55
2.2.1.7. Argentina	56
2.2.1.8. Paraguay	57
2.2.1.9. Colombia	58
2.2.1.10. Brasil	59
2.2.2. América del norte y Centroamérica.	59
2.2.2.1. América del norte: México	59
2.2.2.2. Guatemala y Las Provincias Unidas del Centro de América	61
2.2.2.3. Costa Rica.	62
2.2.2.4. Honduras	62
2.2.2.5. El Salvador	63
2.2.2.6. Nicaragua	64
2.2.2.7. Panamá	64
2.2.3. Islas: Santo Domingo Y Cuba	65
2.2.3.1. Haití	65
2.2.3.2. República Dominicana.	65
2.2.3.3. Cuba	66
2.3. Conclusión	66
CAPÍTULO 3. CONCEPTO Y NATURALEZA DE LA ANTICRESIS EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL Y EN EL CÓDIGO CIVIL CATALÁN	69
3.1. Concepto.	69
3.2. Naturaleza jurídica del derecho de anticresis	74
3.2.1. Naturaleza real de la anticresis en el ámbito del Derecho civil de Cataluña	74
3.2.2. La controvertida naturaleza real de la anticresis en el derecho español	78
3.2.2.1. Posiciones que niegan su carácter real y afirman su naturaleza obligacional	80
3.2.2.2. Posiciones que afirman el carácter real del derecho de anticresis	87
3.2.2.3. Conclusión	97
3.3. El derecho de anticresis y su acceso al registro de la propiedad.	98
CAPÍTULO 4. TIPOLOGÍA DE LA ANTICRESIS EN TANTO QUE DERECHO REAL	101
4.1. La anticresis como derecho real de garantía	101
4.1.1. La facultad de realización de valor como sostén de los derechos reales de garantía y su reconocimiento en el derecho de anticresis	104
4.1.1.1. La realización de valor como elemento identificativo de los derechos reales de garantía: su contenido.	104
4.1.1.2. La presencia de la facultad de realización de valor en la anticresis regulada por el CCE	107
4.1.1.3. La anticresis y la realización de valor conforme al Código Civil Catalán, facultad esencial o no.	112

4.1.1.4. ¿Tendría la anticresis naturaleza de derecho real de garantía, si se le negase la facultad de realización de valor?	113
4.1.2. La negación del derecho de anticresis como derecho de garantía	116
4.2. La anticresis como derecho real de goce	121
4.3. La anticresis como medio de pago o liquidativo de la deuda.	126
CAPÍTULO 5. LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL DERECHO DE ANTICRESIS	129
5.1. Título constitutivo.	129
5.1.1. Constitución mortis causa	130
5.1.2. Adquisición por usucapión.	132
5.1.3. Constitución por contrato	134
5.2. Los sujetos	134
5.2.1. Requisito de Capacidad	134
5.2.2. Poder de disposición	135
5.2.2.1. Facultad de disposición sobre el bien inmueble.	135
5.2.2.2. Anticresis del copropietario o anticresis de cuota.	136
5.2.3. Terceros intervinientes	138
5.2.3.1. El Tercero constituyente de la anticresis	138
5.2.3.2. El tercero (garante) ante el pago efectivo de la deuda	141
5.2.3.3. El Tercero Administrador.	144
5.2.3.4. Subanticresis.	146
5.3. Objeto	148
5.3.1. El bien inmueble	148
5.3.2. La Pluralidad de bienes	149
5.3.3. La Obligación Garantizada	149
5.4. La forma	151
5.5. Duración de la anticresis	153
5.5.1. Anticresis constituida sobre deuda no vencida.	154
5.5.2. Anticresis constituida sobre deuda vencida.	155
CAPÍTULO 6. EL PRIMERO DE LOS DERECHO QUE ADQUIERE EL ACREEDOR ANTICRÉTICO: LA PERCEPCIÓN DE LOS FRUTOS.	157
6.1. Determinación. Frutos o rendimientos	157
6.1.1. Alcance de los frutos, desde un punto de vista sistemático	158
6.1.2. Examen del término fruto desde un punto de vista finalista	159
6.2. Las otras utilidades.	162
6.3. La imputación o aplicación de rendimientos	165
CAPÍTULO 7. LAS OBLIGACIONES DEL ACREEDOR: LA ADMINISTRACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DE FRUTOS.	169
7.1. La administración para la producción.	169
7.2. La obligación de pago de contribuciones, cargas y gastos de la finca administrada	171
7.2.1. El deber de atender contribuciones y cargas	171
7.2.1.1. En cuanto a las contribuciones en especial.	172
7.2.1.2. En cuanto a las cargas.	176

7.2.1.3. En cuanto a los gastos de conservación.....	176
7.3. Extinción de la obligación de soportar pagos de contribuciones y cargas, y de los gastos de conservación y mantenimiento.....	178
7.3.1. La devolución de la finca.....	178
7.3.2. El límite contractual a la obligación de pagar las contribuciones, cargas y los gastos de explotación.....	183
7.3.3. Efectos de la renuncia.....	186
7.4. Gastos de producción.....	187
7.4.1. Producción negativa.....	189
7.4.2. Resultado negativo de la explotación: la nueva deuda y el derecho de anticresis.....	191
7.4.3. Resultado negativo de la explotación, en finca cedida por tercero. .	192
CAPÍTULO 8. LA RENDICIÓN DE CUENTAS.....	193
8.1. La obligación de rendir cuentas.....	193
8.2. Los sujetos de la rendición.....	195
8.2.1. El tercer poseedor de la finca y la rendición de cuentas.....	196
8.2.1.1. La condición jurídica del tercer poseedor.....	196
8.2.1.2. La rendición de cuentas del tercer poseedor.....	198
8.3. Rendición de cuentas de administración y de liquidación.....	199
8.3.1. Rendición de cuentas relativa a la gestión y administración del inmueble.....	200
8.3.2. Rendición de cuentas de liquidación.....	202
8.4. Del procedimiento de rendición de cuentas.....	204
8.5. Incumplimiento en la administración.....	205
CAPÍTULO 9. DERECHO DE RETENCIÓN Y GARANTÍA ANTICRÉTICA.....	209
9.1. La retención como efecto de la garantía anticrética: planteamiento general.....	209
9.2. Derecho de retención y la retención anticrética.....	212
9.2.1. La retención anticrética.....	212
9.2.2. Los efectos del derecho de anticresis sobre aquellas deudas que no son ni obligación principal ni sus intereses: alcance del derecho de retención.....	215
9.2.2.1. Una cuestión previa: La anualización de los gastos y la determinación del saldo deudor.....	216
9.2.2.2. El Derecho de retención y los gastos de conservación....	217
9.2.2.3. El reembolso de los gastos de conservación, mantenimiento, tributos y cargas, cuando los rendimientos del inmueble resultan insuficientes y el derecho de retención anticrética.....	219
9.2.2.4. El reembolso de los restantes gastos de explotación excluidos de los gastos de conservación, mantenimiento, tributos y cargas.....	224
9.2.2.5. Otros gastos útiles y su derecho al reembolso.....	227
9.2.2.6. Alcance del derecho de retención: El derecho de retención en relación con otras deudas.....	230
9.2.2.7. Alcance del derecho de retención: Derecho de retención y el reembolso por rendimientos.....	231

CAPÍTULO 10. REALIZACIÓN DE VALOR DE LA FINCA GRAVADA EN ANTICRESIS	235
10.1. Realización de valor conforme al derecho español	235
10.1.1. Cuando las partes no hubieran convenido ningún tipo de previsión para el hipotético impago de la deuda.....	236
10.1.2. Supuesto en que las partes hubieren pactado expresamente que el acreedor carecería de facultades para la enajenación del inmueble.....	237
10.1.3. Adjudicación de la propiedad del inmueble por el acreedor o al acreedor.....	239
10.1.4. Venta, judicial o extrajudicial sujetándose a procedimiento reglado.....	241
10.1.4.1. Sobre la venta extrajudicial mediando procedimiento reglado	241
10.1.4.2. Venta Judicial	243
10.2. La realización de valor conforme al derecho catalán.....	247
10.2.1. Constitución y oposición	249
10.2.2. Posesión del bien retenido.....	249
10.2.3. Otorgamiento de escritura	249
10.2.4. Inscripción en el Registro de la propiedad.....	250
10.2.5. Realización de valor de la finca conforme al art. 569.8 CCCat ..	251
10.2.5.1. Venta directa.....	251
10.2.5.2. La Subasta notarial.....	258
10.3. La realización de valor y el derecho de preferencia	262
10.4. El privilegio reconocido en el art. 90 De la ley concursal	264
10.4.1. El privilegio a los frutos.....	267
10.4.2. La preferencia sobre el valor en venta	268
10.4.3. La integración de la ley concursal y la regulación de la anticresis conforme al Código Civil de Cataluña	270
CAPÍTULO 11. LA ANTICRESIS Y FIGURAS AFINES	273
11.1. Anticresis y pacto anticrético	273
11.1.1. Los orígenes del pacto anticrético.....	273
11.1.2. El Pacto Anticrético.....	276
11.2. Anticresis y usufructo en garantía	281
11.2.1. El usufructo en garantía y su falta de regulación.....	281
11.2.2. Diferencias en la constitución y contenido del derecho	282
11.2.3. Diferencia en la causa de la garantía.....	284
11.2.4. Diferencias en el contenido obligacional	287
11.2.4.1. La obligación de administración	287
11.2.4.2. Sosténimiento de los gastos de administración.....	288
11.2.4.3. Diferencias en la imputación.....	289
11.2.5. Conclusión.....	290
11.3. La prenda inmobiliaria y la anticresis	291
11.3.1. La reciente aparición de la prenda inmobiliaria en el Código Civil Francés	291
11.3.2. Diferencia entre anticresis y prenda inmobiliaria.....	293
11.4. La anticresis compensatoria	294

11.4.1. Introducción	294
11.4.2. Naturaleza jurídica	295
11.4.3. Régimen legal: Características propias del régimen jurídico aplicable a la anticresis compensatoria	296
11.5. La anticresis en la compilación navarra	298
CAPÍTULO 12. EXTINCIÓN DE LA ANTICRESIS	301
12.1. La extinción de la anticresis por la extinción de la obligación.	301
12.1.1. Extinción por efecto de la amortización mediante la percepción de frutos	302
12.1.2. Extinción por pago anticipado.	303
12.2. Extinción del derecho de anticresis por extinción del derecho real	303
12.2.1. Extinción de la anticresis por vencimiento del plazo para el que fue constituida.	304
12.2.2. Extinción por pérdida o destrucción del inmueble	305
12.2.2.1. Pérdida y subrogación real	305
12.2.2.2. Efecto de la pérdida del inmueble en la anticresis sujeta al CCE y en la anticresis no inscrita sujeta al CCCat	306
12.2.2.3. ¿Aplicación analógica de la subrogación real prevista en el usufructo a la anticresis?	308
12.2.3. La renuncia	311
12.2.4. Por Consolidación.	313
12.2.5. No uso y Prescripción extintiva	313
CAPÍTULO FINAL. CONCLUSIONES	315
BIBLIOGRAFÍA	327