

INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO

2ª edición

VÍCTOR MANUEL GARRIDO DE PALMA

Director

TOMO II

REALES

Volumen 3º

MANUEL ÁNGEL RUEDA PÉREZ

Coordinador

Autores:

RAFAEL GÓMEZ-FERRER SAPIÑA

SALVADOR ALBORCH DOMÍNGUEZ

CARLOS CORTIÑAS RODRÍGUEZ-ARANGO



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

CIVITAS



THOMSON REUTERS

2ª edición 2016



THOMSON REUTERS PROVIEW® eBooks
Incluye versión en digital

El editor no se hace responsable de las opiniones recogidas, comentarios y manifestaciones vertidas por los autores. La presente obra recoge exclusivamente la opinión de su autor como manifestación de su derecho de libertad de expresión.

La Editorial se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de esta obra o partes de ella sean utilizadas para la realización de resúmenes de prensa.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

Por tanto, este libro no podrá ser reproducido total o parcialmente, ni transmitirse por procedimientos electrónicos, mecánicos, magnéticos o por sistemas de almacenamiento y recuperación informáticos o cualquier otro medio, quedando prohibidos su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo, por escrito, del titular o titulares del copyright.

Thomson Reuters y el logotipo de Thomson Reuters son marcas de Thomson Reuters

© 2016 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Víctor Manuel Garrido de Palma (Dir.) y otros]

© Portada: Thomson Reuters (Legal) Limited

Editorial Aranzadi, SA
Camino de Galar, 15
31190 Cizur Menor (Navarra)
ISBN: 978-84-9099-865-6
Depósito Legal: NA 401/2015
Printed in Spain. Impreso en España
Fotocomposición: Editorial Aranzadi, SA
Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL
Polígono Agustinos Calle A. Nave D-11
31013 - Pamplona

ÍNDICE GENERAL

Capítulo 1 LA HIPOTECA

Rafael Gómez-Ferrer Sapiña
Notario

Revisada por *Salvador Alborch Domínguez*
Notario

PARTE PRIMERA

I. Concepto del Derecho real de hipoteca	71
II. Historia	74
1. DERECHO ROMANO	74
2. DERECHO GERMÁNICO	77
3. LAS PARTIDAS DE ALFONSO X EL SABIO	77
4. LA PRAGMÁTICA DE DON CARLOS Y DOÑA JUANA DE 1539	78
5. FELIPE V	79
6. LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA A PARTIR DE LA REAL PRAGMÁTICA DE CARLOS III DE 1768 HASTA LA LEY HIPOTECARIA VIGENTE DE 1944-1946 Y SUS REFORMAS POSTERIORES Y REGLAMENTOS DE EJECUCIÓN	79
III. Naturaleza y caracteres del derecho real de hipoteca	84
1. LA HIPOTECA ES UN DERECHO REAL	84
1.1. <i>La teoría procesalista</i>	84
1.2. <i>La teoría abolicionista de la distinción entre derechos reales y de obligación</i>	85
1.3. <i>La hipoteca como obligación ob rem o prestación de pago</i>	85
1.4. <i>La hipoteca como responsabilidad real circunscrita al bien hipotecado</i>	85

1.5.	<i>La hipoteca como vinculación de la finca hipotecada al pago de la suma asegurada, sin implicar derecho real, y aparte de su aspect jurídico-procesal</i>	85
1.6.	<i>La hipoteca es un derecho real</i>	86
IV.	Los negocios sobre el rango de las hipotecas ..	101
1.	LA PERMUTA DE RANGO HIPOTECARIO	104
2.	LA POSPOSICIÓN DE RANGO HIPOTECARIO	106
3.	LA RESERVA DE RANGO HIPOTECARIO	109
V.	La naturaleza privilegiada del crédito hipotecario	114
1.	INTRODUCCIÓN	114
2.	LA LEY CONCURSAL 22/2003	117
2.1.	<i>Declaración de concurso o quiebra y ejecución de la hipoteca</i>	120
2.1.1.	Paralización de la ejecución y suspensión de los procedimientos de ejecución	120
2.1.2.	Competencia única del Juez del concurso respecto de las ejecuciones hipotecarias que se inicien o reanuden, v ejercicio separado o acumulación según la fase en que se halle el concurso	124
2.2.	<i>Suspensión del devengo de intereses</i>	125
2.3.	<i>Los créditos hipotecarios son créditos especialmente privilegiados</i>	127
2.4.	<i>Integración de los acreedores hipotecarios en la masa pasiva de la quiebra</i>	130
2.4.1.	La aprobación del convenio	131
2.4.2.	Los créditos hipotecarios en la liquidación de la masa activa del concurso	132
a.	Vencimiento anticipado	132
b.	La ejecución de la garantía .	132
c.	La preferencia para el cobro de los créditos hipotecarios sobre los bienes que los garantizan	133
2.5.	<i>Introducción de la figura del acuerdo extrajudicial de pagos</i>	135
VI.	Clasificación de las hipotecas	138

1. ORIGEN	138
2. FORMA	138
3. OBJETO	139
4. CONTENIDO	139
5. EFECTOS	139

PARTE SEGUNDA

I. Responsabilidad personal y real en la hipoteca	141
II. Tercer poseedor	144
1. CONCEPTO Y CARACTERES	144
1.1. <i>El tercer poseedor es adquirente de todo o parte de la finca o derecho real con posterioridad a la constitución de la hipoteca</i> ..	145
1.2. <i>El tercer poseedor ha de ser ajeno al acto constitutivo de la hipoteca, pues por ello es tercero y en ello se diferencia del hipotecante no deudor</i>	146
1.3. <i>El tercer poseedor no responde personalmente de la obligación garantizada</i> ..	146
1.4. <i>El tercer poseedor queda afectado por la carga de la hipoteca</i>	146
1.5. <i>El tercer poseedor puede liberar los bienes</i> ..	147
1.6. <i>La inscripción del tercer poseedor es conveniente aunque no imprescindible</i>	147
2. EL TERCER POSEEDOR DURANTE LA FASE DE SEGURIDAD DE LA HIPOTECA	148
3. EL TERCER POSEEDOR Y LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA ..	148
3.1. <i>La extensión objetiva de la hipoteca y el tercer poseedor</i>	148
3.1.1. Bienes a los que se extiende la hipoteca	149
3.1.2. Bienes a los que no se extiende la hipoteca	149
3.2. <i>La extensión de la hipoteca a los intereses devengados por el crédito garantido y el tercer poseedor</i>	151
3.3. <i>Posición del tercer poseedor en los procedimientos de ejecución de los bienes hipotecados</i>	152
III. El hipotecante no deudor	154
1. CONCEPTO Y CARACTERES	154

1.1.	<i>El hipotecante no deudor no es deudor ni siquiera sui generis</i>	155
1.2.	<i>El hipotecante no deudor no es tercer poseedor</i>	155
1.3.	<i>El hipotecante no deudor no es un fiador, pero al mismo se aplican por analogía alguna de las normas de la fianza</i>	156
2.	HIPOTECANTE NO DEUDOR Y LA RESPONSABILIDAD POR DEUDA	159
3.	EL HIPOTECANTE NO DEUDOR DURANTE LA FASE DE SEGURIDAD DE LA HIPOTECA	159
4.	EL HIPOTECANTE NO DEUDOR Y LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA	159
4.1.	<i>La extensión objetiva de la hipoteca y el hipotecante no deudor</i>	159
4.2.	<i>Posición del hipotecante no deudor en los procedimientos de ejecución de los bienes hipotecados</i>	160
4.2.1.	Hipotecante no deudor y procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados	160
IV.	Compraventa de fincas hipotecadas con asunción de deuda por el adquirente o con descuento o retención de su importe del precio de venta	163
1.	COMPRAVENTA DE FINCA HIPOTECADA CON ASUNCIÓN DE DEUDA POR EL ADQUIRENTE QUE HA RETENIDO O DESCONTADO SU IMPORTE	163
1.1.	<i>Consentimiento del acreedor a la asunción de la deuda por el adquirente que ha retenido o descontado su importe</i>	165
1.1.1.	Forma del consentimiento del acreedor	165
1.1.2.	Efectos con relación a la obligación	165
1.2.	<i>Las consecuencias de no consentir el acreedor la subrogación por el adquirente</i>	166
2.	COMPRAVENTA DE FINCAS HIPOTECADAS CON DESCUENTO O RETENCIÓN DE SU IMPORTE DEL PRECIO DE VENTA, SIN ASUNCIÓN DE LA DEUDA POR EL ADQUIRENTE	167
3.	OTROS SUPUESTOS	170
3.1.	<i>Asunciones de deuda convenidas en contratos distintos de la compraventa</i>	170

3.2.	<i>Las llamadas asunciones legales y subrogaciones judiciales</i>	171
3.2.1.	La hipoteca de responsabilidad limitada	171
3.2.2.	Enajenación voluntaria o forzosa de una finca gravada con una hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas	173
3.2.3.	Enajenación judicial por ejecución forzosa de la finca hipotecada por ejercicio de cualquier acción real o personal	175
3.2.4.	Validez del pacto de asunción de la obligación por el mero hecho de adquirir la finca	177
4.	LA SUBROGACIÓN EN LA PARTE PROPORCIONAL DEL CRÉDITO HIPOTECARIO QUE PESE SOBRE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE EN LA PRIMERA ADQUISICIÓN DE UN DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO	178

PARTE TERCERA

I.	Requisitos relativos al hipotecante y al acreedor hipotecario	181
1.	REQUISITOS RELATIVOS AL HIPOTECANTE	181
1.1.	<i>El hipotecante debe ser dueño o titular de la cosa o derecho dado en garantía: la hipoteca de cosa ajena</i>	182
1.2.	<i>Capacidad</i>	184
1.2.1.	Mayores de edad	185
1.2.2.	Menores emancipados o que hayan obtenido el beneficio de la mayor edad	185
	a. Código Civil	185
	b. Cataluña	186
	c. Navarra	186
1.2.3.	Pródigos o incapacitados sujetos a curatela	187
1.2.4.	Representante legal	187
	a. Menores de edad	187
	b. Incapacitados	190
	c. Ausentes	191
1.2.5.	Representante voluntario	191

1.2.6.	Administradores de sociedades y factores de empresas	192
1.2.7.	Fundaciones	194
	a. Competencia estatal	194
	b. Canarias	195
	c. Castilla y León	195
	d. Cataluña	196
	e. Galicia	196
	f. Madrid	197
	g. Navarra	197
	h. País Vasco	197
	i. Valencia	198
1.2.8.	Sociedades Cooperativas	198
	a. Ley estatal	198
	b. Andalucía	199
	c. Aragón	199
	d. Castilla y León	199
	e. Castilla-La Mancha	200
	f. Cataluña	200
	g. Extremadura	201
	h. Galicia	201
	i. La Rioja	201
	j. Madrid	202
	k. Navarra	202
	l. País Vasco	202
	ll. Valencia	202
	m. Baleares	203
1.2.9.	Asociaciones	203
	a. Estatales	203
	b. Cataluña	204
	c. País vasco	204
	d. Canarias	204
1.3.	<i>Poder de disposición del hipotecante</i>	205
1.3.1.	Comunidades y cotitularidades ..	205
1.3.2.	Hipoteca y régimen económico matrimonial	206
	a. Regímenes de comunidad ..	206
	b. Hipoteca de bienes privativos, o adquiridos por ambos cónyuges sujetos a cualquier	

	régimen de separación o participación	209
	c. Régimen especial de la vivienda familiar	211
1.3.3.	Hipoteca de bienes del Estado, Entidades locales y Comunidades Autónomas	213
	a. El Estado	213
	b. Comunidades Autónomas ..	213
	c. Entidades Locales	217
1.3.4.	Entidades religiosas	218
	a. La Diócesis	219
	b. La parroquia	219
	c. Los Institutos religiosos, sus provincias y casas	219
	d. Los institutos seculares	219
	e. Las sociedades de vida apostólica	219
2.	REQUISITOS RELATIVOS AL ACREEDOR HIPOTECARIO ..	220
II.	Cosas y derechos que pueden ser gravados con hipoteca inmobiliaria: los artículos 106 y 108 de la Ley	222
1.	COSAS Y DERECHOS QUE PUEDEN SER GRAVADOS CON HIPOTECA INMOBILIARIA	222
1.1.	<i>Introducción</i>	222
1.2.	<i>Los bienes inmuebles susceptibles de inscripción</i>	224
1.3.	<i>Los derechos reales enajenables, con arreglo a las leyes, impuestos sobre los mismos bienes</i>	227
1.3.1.	La hipoteca del pleno dominio ..	228
1.3.2.	La hipoteca de otros derechos sobre la finca	229
	a. Los derechos de arrendamiento inscrito	230
	b. El derecho de opción de compra inscrito	231
	c. El derecho de retorno en el arrendamiento	231
	d. El derecho de embargo	232
	d.1. El derecho a obtener los bienes reservables ..	232

e.	El derecho de arrendamiento financiero	232
f.	El derecho de censo	232
g.	El derecho de aprovechamiento urbanístico	232
2.	COSAS Y DERECHOS QUE NO PUEDEN SER OBJETO DE HIPOTECA INMOBILIARIA	233
2.1.	<i>Las servidumbres prediales</i>	233
2.2.	<i>Los usufructos legales</i>	233
2.3.	<i>El uso y la habitación</i>	234
2.4.	<i>Las hipotecas legales</i>	236
2.5.	<i>El derecho hereditario</i>	236
2.6.	<i>Los elementos comunes de la propiedad horizontal</i>	236
2.7.	<i>Los derechos de un comunero en una comunidad germánica</i>	236
2.8.	<i>Las partes divisas de un inmueble</i>	236
2.9.	<i>La Ley de Regulación del Mercado Hipotecario</i>	237

PARTE CUARTA

I.	Hipoteca del derecho de usufructo	239
II.	Hipoteca de la nuda propiedad	243
III.	Hipoteca de los bienes anteriormente hipotecados	245
IV.	Hipoteca del derecho de hipoteca voluntaria ..	247
1.	NATURALEZA DE LA SUBHIPOTECA	247
2.	CONSTITUCIÓN	252
3.	EFFECTOS	253
4.	CANCELACIÓN	255
V.	Hipoteca de los derechos de superficie, pastos y otros semejantes	255
1.	HIPOTECA DEL DERECHO DE SUPERFICIE	256
1.1.	<i>Régimen común</i>	256
1.1.1.	Derecho de superficie no urbanístico y sin carácter censuario ...	256
1.1.2.	Superficie sometida al Código Civil de carácter censuario	256
1.1.3.	Derecho de superficie urbanístico .	257
1.2.	<i>El derecho de superficie en Cataluña</i>	260

1.3. <i>El derecho de superficie y la legislación de montes vecinales</i>	261
2. HIPOTECA DE LOS DERECHOS DE PASTOS, LEÑAS Y OTROS SEMEJANTES DE NATURALEZA REAL	262
VI. Hipoteca de concesiones administrativas	262
1. LA INSCRIPCIÓN DE LA CONCESIÓN	262
2. LA HIPOTECA DE LA CONCESIÓN	264
3. EJECUCIÓN	265
4. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN	265
PARTE QUINTA	
I. Hipoteca de bienes vendidos con pacto de retro .	269
1. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DE LA HIPOTECA DE BIENES VENDIDOS CON PACTO DE RETRO O A CARTA DE GRACIA	269
2. LA HIPOTECA DE LA FINCA VENDIDA CON PACTO DE RETRO O A CARTA DE GRACIA	270
2.1. <i>Naturaleza</i>	271
2.2. <i>Requisitos</i>	272
2.2.1. La limitación de la cantidad garantizada	272
2.2.2. La puesta en conocimiento del vendedor, posible retrayente ...	272
2.3. <i>Efectos</i>	273
2.4. <i>Cancelación</i>	274
II. Hipoteca del derecho de retracto convencional .	274
III. Hipoteca de bienes litigiosos	277
IV. Hipoteca de bienes sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias expresas	279
1. HIPOTECA DE BIENES SUJETOS A CONDICIONES SUSPENSIVAS	279
2. HIPOTECA DE BIENES SUJETOS A CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS	280
V. Hipoteca de pisos inscritos como fincas independientes	281
VI. Hipoteca de participaciones indivisas de fincas destinadas a garaje o trastero	283
VII. Hipoteca unitaria de casa dividida en pisos pertenecientes a distintos dueños	284
VIII. Hipoteca del derecho de arrendamiento	289
1. LA NATURALEZA REAL DEL DERECHO ARRENDATICIO Y LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL	290

2.	ENAJENABILIDAD DEL DERECHO ARRENDATICIO	293
2.1.	<i>Arrendamientos sometidos al Código Civil</i> .	293
2.2.	<i>Arrendamientos rústicos</i>	293
2.3.	<i>Arrendamientos urbanos</i>	294
IX.	Hipoteca del arrendamiento financiero	294
1.	INTRODUCCIÓN	294
2.	NATURALEZA JURÍDICA	295
3.	INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	296
4.	LA HIPOTECA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	297
X.	Hipoteca del derecho de remate sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial	298
XI.	Hipoteca del aprovechamiento urbanístico	300
XII.	Hipoteca y derecho de aprovechamiento por turno	306
1.	HIPOTECA SOBRE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE	306
2.	HIPOTECA SOBRE EL MISMO DERECHO DE APROVECHAMIENTO	307
3.	HIPOTECA SOBRE LOS APROVECHAMIENTOS ANTES DE VENDERLOS	307

PARTE SEXTA

I.	Elementos formales en la constitución de la hipoteca	309
1.	INTRODUCCIÓN	309
2.	LA ESCRITURA PÚBLICA	318
2.1.	<i>La comparecencia</i>	319
2.2.	<i>La exposición</i>	319
2.3.	<i>Las cláusulas del contrato de hipoteca</i>	319
2.3.1.	Cláusulas esenciales y usuales	319
a.	Cláusulas relativas a la obligación que se garantiza	319
b.	Cláusula sobre intereses de demora	320
c.	Cláusula sobre gastos	320
d.	Cláusulas de vencimiento anticipado	320
e.	Sumisión a fuero	322
f.	Constitución de la hipoteca	322

2.3.2.	Hipotecas sujetas a la Orden EHA/2899/2011	323
a.	Tasación	324
b.	Oferta vinculante	325
c.	Derecho a la libre elección de Notario por el prestatario ..	326
d.	Clausulado de la escritura ..	326
d.1.	Cláusulas financieras ..	326
d.2.	Cláusulas no financieras	337
3.	LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ..	339
II.	La hipoteca unilateral	339
1.	CONCEPTO	339
2.	HISTORIA	340
2.1.	<i>El Proyecto de Código Civil de 1836</i>	341
2.2.	<i>El Proyecto de Código Civil de 1851</i>	341
2.3.	<i>La Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861</i> ..	341
2.4.	<i>El Anteproyecto de Bases de D. Joaquín María López de 1868</i>	343
2.5.	<i>La Exposición de Motivos del Proyecto de Ley de Reforma Hipotecaria de 13 de marzo de 1869</i>	344
2.6.	<i>El Reglamento Hipotecario de 29 de octubre de 1870</i>	344
2.7.	<i>El Código Civil</i>	346
2.8.	<i>La Ley hipotecaria de 21 de abril de 1909</i> ..	347
2.9.	<i>La ley hipotecaria vigente de 30 de diciembre de 1944, texto refundido de 8 de febrero de 1946</i>	348
3.	NATURALEZA	349
3.1.	<i>Teoría del consentimiento formal</i>	349
3.2.	<i>Teoría de la reserva de rango</i>	349
3.3.	<i>Teoría de la hipoteca sujeta a condición suspensiva</i>	351
3.4.	<i>La aceptación como condictio iuris para la adquisición del derecho real constituido por negocio dispositivo unilateral</i>	352
3.5.	<i>Hipoteca ordinaria</i>	353
4.	CONSTITUCIÓN	354
5.	EFFECTOS DE LA HIPOTECA UNILATERAL	359

5.1.	<i>Efectos de la hipoteca unilateral sin aceptar</i>	359
5.2.	<i>La aceptación y los efectos de la hipoteca unilateral aceptada</i>	364
6.	CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA UNILATERAL	367
6.1.	<i>Hipoteca unilateral aceptada por el acreedor</i>	367
6.2.	<i>Hipoteca unilateral no aceptada por el acreedor</i>	367
III.	Hipoteca testamentaria	370
1.	CONCEPTO	370
2.	CARACTERES	370
3.	INSCRIPCIÓN	372

PARTE SÉPTIMA

I.	Facultades del acreedor hipotecario	375
1.	FASE DE SEGURIDAD O CAUTELA	375
1.1.	<i>Derecho a que el bien hipotecado no sufra menoscabo</i>	376
1.1.1.	El vencimiento anticipado de la obligación	376
1.1.2.	El derecho de visita o inspección del bien	379
1.1.3.	La acción de devastación	380
1.2.	<i>Derecho a la ampliación de la hipoteca</i> ..	380
1.3.	<i>Derecho a que la hipoteca se extienda a los incrementos y a los elementos accesorios y subrogados de la cosa gravada</i>	380
1.4.	<i>Derecho a consentir la distribución de la finca o liberar parte de la misma</i>	380
1.5.	<i>Derecho de preferencia</i>	381
1.6.	<i>Derecho de defensa y conservación del derecho real de hipoteca</i>	381
1.7.	<i>Derecho a la enajenación y gravamen de la hipoteca, a su posposición y a su renuncia</i> ...	381
1.8.	<i>Derecho a aceptar la hipoteca unilateralmente constituida</i>	381
2.	FASE DE EFECTIVIDAD EJECUTIVA DE LA HIPOTECA ...	381
2.1.	<i>El juicio declarativo ordinario</i>	382
2.2.	<i>El juicio ejecutivo ejercitando la acción personal</i>	382

2.3.	<i>El juicio ejecutivo hipotecario</i>	382
2.4.	<i>El procedimiento judicial hipotecario</i>	382
2.5.	<i>El procedimiento administrativo de apremio fiscal</i>	383
II.	La acción de devastación	383
III.	Pacto de concreción de la responsabilidad a los bienes hipotecados: el artículo 140 de la ley hipotecaria	386
1.	LA POSIBILIDAD DEL PACTO	386
2.	LOS REQUISITOS DEL PACTO	387
3.	LA NATURALEZA DEL PACTO	389
3.1.	<i>Pacto de concreción de responsabilidad</i>	389
3.2.	<i>Deuda real</i>	389
3.3.	<i>Renuncia del acreedor a parte del crédito</i>	389
3.4.	<i>La creación de un patrimonio separado</i>	390
3.5.	<i>Limitación de responsabilidad con subsistencia de la obligación</i>	390
3.6.	<i>Hipoteca accesoria del crédito garantizado</i>	390
4.	EFFECTOS DEL PACTO	390

PARTE OCTAVA

I.	Extensión objetiva de la hipoteca	395
1.	INTRODUCCIÓN	395
2.	EXTENSIÓN OBJETIVA NATURAL DE LA HIPOTECA	398
2.1.	<i>Las accesiones naturales</i>	398
2.2.	<i>Las mejoras. Especial referencia a la elevación de edificios existentes</i>	399
2.3.	<i>Los objetos muebles incorporados al inmueble que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto</i>	401
2.4.	<i>Los derechos inseparables de la finca</i>	401
2.5.	<i>Los excesos de cabida</i>	402
2.6.	<i>El aprovechamiento urbanístico</i>	402
2.7.	<i>La subrogación real y las indemnizaciones por razón de los bienes hipotecados</i>	403
2.7.1.	Extensión de la hipoteca a las indemnizaciones	404
a.	Resolución del derecho del concesionario	404
b.	Subhipoteca	404

c.	Condiciones rescisorias o resolutorias	405
d.	Indemnizaciones por razón de seguros	405
e.	Expropiación forzosa de la finca	406
f.	Procedimientos de equidistribución urbanística	407
g.	Indemnizaciones por razón de abandono de la actividad agrícola	407
h.	Indemnización derivada de daño o deterioro de la finca hipotecada imputable a un tercero, si no está cubierto por contrato de seguro	407
i.	Indemnizaciones debidas por razón de constitución de servidumbre legal o adquisición forzosa de medianería	407
j.	Sobrante en caso de ejecución de hipoteca o embargo preferente	407
2.7.2.	Extensión de la hipoteca a los bienes subrogados	408
a.	Procedimientos de equidistribución	408
b.	Concentración parcelaria . . .	410
3.	EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA HIPOTECA A DETERMINADOS BIENES EN VIRTUD DE PACTO EXPRESO	410
3.1.	<i>La nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere</i>	410
3.2.	<i>Agregación de terrenos por acto voluntario del titular</i>	412
3.3.	<i>Los bienes a que se refiere el artículo 111 de la Ley Hipotecaria</i>	415
II.	Extensión objetiva frente a un tercer poseedor	423
1.	INTRODUCCIÓN	423
2.	BIENES A LOS QUE SE EXTIENDE LA HIPOTECA	425
2.1.	<i>Las accesiones naturales y las indemnizaciones por seguro o expropiación</i>	425
2.2.	<i>Las obras de reparación, seguridad y transformación costeadas por el tercero</i>	425

2.3.	<i>Los excesos de cabida</i>	427
3.	BIENES A LOS QUE NO SE EXTIENDE LA HIPOTECA ...	428
3.1.	<i>Las mejoras, obras o construcciones, costeadas por el tercer poseedor</i>	428
3.2.	<i>Los muebles colocados permanentemente en los edificios</i>	428
3.3.	<i>Los frutos pendientes pertenecientes al tercer poseedor</i>	429
3.4.	<i>Las rentas vencidas y no satisfechas pertenecientes al tercer poseedor</i>	429
4.	LOS BIENES DEL TERCERO A LOS QUE NO SE EXTIENDE LA HIPOTECA Y LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA	429

PARTE NOVENA

I.	Extensión de la hipoteca respecto al crédito garantizado	431
1.	HIPOTECA EN GARANTÍA DE UNA DEUDA DE DINERO: LA HIPOTECA EN MONEDA EXTRANJERA	432
2.	HIPOTECA EN GARANTÍA DE DEUDA DE VALOR	435
3.	HIPOTECAS EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES DE RENTA	436
4.	HIPOTECA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES CON CLÁUSULA DE ESTABILIZACIÓN	436
II.	Extensión de la hipoteca respecto de los intereses remuneratorios	436
1.	PRINCIPIOS GENERALES	436
2.	FIJACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS	440
2.1.	<i>Autonomía de la voluntad</i>	440
2.2.	<i>Límites al principio de la autonomía de la voluntad sobre los intereses</i>	440
2.2.1.	La Ley de represión de la usura de 23 de julio de 1908	440
2.2.2.	Objetividad o neutralidad del índice de referencia cuando el tipo de interés es variable	441
2.2.3.	Las normas que regulan la actividad de las entidades de crédito, ahorro y financiación, y las normas para la defensa de los consumidores y usuarios, en especial el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios aprobado por	

	RD Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre y la Ley de Crédito al consumo 7/1995 de 23 de mayo .	441
2.2.4.	El redondeo del tipo de interés variable	443
2.2.5.	Instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios	445
3.	LA DETERMINACIÓN DE LA EXTENSIÓN DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA EN CUANTO A LOS INTERESES REMUNERATORIOS	446
3.1.	<i>Exigencia del principio de especialidad</i> . .	446
3.2.	<i>Tipo de interés fijo</i>	447
3.3.	<i>Tipo de interés variable</i>	447
3.4.	<i>Distribución de la responsabilidad por intereses entre las varias fincas hipotecadas</i>	448
3.5.	<i>Límites a la responsabilidad hipotecaria por intereses</i>	448
3.5.1.	El tercero en la extensión de la hipoteca por razón de intereses . .	449
3.5.2.	Extensión de la hipoteca respecto de los intereses, por ministerio de la Ley	452
	a. Cuando no se hubieren otorgado actos de enajenación o gravamen tras la constitución de la hipoteca	452
	b. Cuando existe tercero	453
3.5.3.	Extensión de la hipoteca respecto de los intereses por pacto	454
	a. Pactos	455
	b. Límites de la fijación de garantía	456
3.5.4.	La ampliación de hipoteca	456
3.6.	<i>La ejecución de la hipoteca por el impago de los intereses</i>	459
III.	Extensión objetiva respecto de los intereses moratorios	459
IV.	Extensión de la hipoteca respecto de las costas y gastos	463

PARTE DÉCIMA

I. Extensión de la hipoteca con relación al bien gravado	467
1. INTRODUCCIÓN	467
1.1. <i>La existencia de la cosa</i>	467
1.2. <i>La licitud</i>	467
1.3. <i>La determinación</i>	467
2. LA INDIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA	468
II. Caso de hipoteca sobre varias fincas o derechos .	471
1. LA REGLA GENERAL	471
1.1. <i>Necesidad de distribución de la responsabilidad entre las diversas fincas hipotecadas y prohibición, salvo excepción, de hipotecas solidarias</i>	472
1.2. <i>Necesidad de distribución de la responsabilidad hipotecaria cuando la hipoteca se constituye sobre varias fincas «sucesivamente», o «subsidiariamente», o «condicionalmente» en garantía de un mismo crédito</i>	473
1.3. <i>Necesidad de que la distribución resulte claramente del título constitutivo</i>	473
1.4. <i>La distribución debe hacerse por convenio entre las partes o por mandato judicial en las constituidas por convenio, o unilateralmente en las hipotecas unilaterales</i>	474
1.4.1. <i>La distribución por convenio</i> ...	474
1.4.2. <i>Por acto unilateral del hipotecante</i>	476
1.4.3. <i>Por decisión judicial</i>	478
2. EXCEPCIONES	478
2.1. <i>El artículo 217 del Reglamento Hipotecario</i>	478
2.2. <i>El artículo 218 del Reglamento Hipotecario</i>	481
2.3. <i>Los artículos 120 y 121 Ley Hipotecaria</i> .	483
2.4. <i>La hipoteca solidaria del artículo 123 de la Ley Hipotecaria</i>	484
3. EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA	485
3.1. <i>La distribución es requisito para la inscripción</i>	485

3.2.	<i>Efectos en la fase de ejecución</i>	486
3.2.1.	Que no exista tercero	486
3.2.2.	Que exista tercero	487
3.3.	<i>Distribución de responsabilidad y cancelación</i>	488
III.	Agrupación y división de fincas hipotecadas ..	491
1.	AGRUPACIÓN DE FINCAS HIPOTECADAS	491
2.	DIVISIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA	491
2.1.	<i>Si el acreedor no consiente la división de la hipoteca</i>	491
2.2.	<i>Si el acreedor consiente la distribución</i> ..	495
IV.	Obligaciones que pueden ser garantizadas con hipoteca	496
V.	Hipótesis de cotitularidad en el crédito garantizado	499
1.	INTRODUCCIÓN	499
2.	MANCOMUNIDAD O SOLIDARIDAD DEL CRÉDITO	501
2.1.	<i>Crédito parciario</i>	501
2.1.1.	La determinación de la cuota de cada cotitular	501
2.2.	<i>Crédito en mano común</i>	504
2.3.	<i>Crédito solidario</i>	504

PARTE UNDÉCIMA

I.	La hipoteca de tráfico y la hipoteca de seguridad: El artículo 144 de la Ley Hipotecaria	509
1.	LA HIPOTECA DE TRÁFICO	509
1.1.	<i>El préstamo mutuo</i>	510
1.2.	<i>El reconocimiento de deuda</i>	512
1.3.	<i>La hipoteca en garantía parcial de la obligación</i>	515
2.	LA HIPOTECA DE SEGURIDAD	516
2.1.	<i>El crédito abierto</i>	517
2.2.	<i>La hipoteca global</i>	518
3.	EL ARTÍCULO 144 DE LA LEY HIPOTECARIA	523
II.	Hipoteca en garantía de obligaciones futuras o sujetas a condición	524
1.	HIPOTECA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES FUTURAS ..	524
1.1.	<i>Características de las obligaciones futuras susceptibles de garantía hipotecaria</i>	524

1.2.	<i>Efectos de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras</i>	531
1.2.1.	Pendiente el nacimiento de la obligación	531
1.2.2.	Nacida la obligación	532
1.2.3.	Si la obligación no llega a contraerse	533
2.	HIPOTECA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES SUJETAS A CONDICIÓN	533
2.1.	<i>Condición suspensiva</i>	534
2.2.	<i>Condición resolutoria</i>	535
III.	Hipotecas que aseguran una obligación de hacer o no hacer o de dar alguna cosa que no sea dinero	536

PARTE DUODÉCIMA

I.	La hipoteca de máximo	539
1.	CONCEPTO	539
2.	CARACTERES	539
3.	SUPUESTOS EN NUESTRO DERECHO	544
II.	Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito	546
1.	PRECEDENTES	546
2.	LAS CUENTAS CORRIENTES DE CRÉDITO DEL ARTÍCULO 153 DE LA LEY HIPOTECARIA	550
3.	REQUISITOS DE LA HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTAS CORRIENTES DE CRÉDITO	553
3.1.	<i>Determinación de la cantidad máxima por capital</i>	553
3.2.	<i>Determinación de la cantidad máxima por intereses ordinarios</i>	553
3.3.	<i>Determinación de la cantidad máxima de que responda la finca por intereses de demora</i>	555
3.4.	<i>Intereses sobre los saldos excedidos</i>	555
3.5.	<i>Plazo de duración</i>	555
3.6.	<i>Especificación de la clase de operaciones mediante las que se puede utilizar el crédito en cuenta corriente</i>	557
3.7.	<i>Determinación de la deuda exigible</i>	558
4.	FORMA DE ACREDITAR EL SALDO DE LA CUENTA A SU VENCIMIENTO	558

4.1.	<i>La doble libreta</i>	560
4.2.	<i>La certificación del saldo por las entidades de crédito y ahorro</i>	561
4.3.	<i>Otras posibles formas de acreditar el saldo</i> .	561
5.	LA OPOSICIÓN DEL DEUDOR AL SALDO	563
5.1.	<i>Doble libreta</i>	564
5.2.	<i>Certificación expedida por la entidad acreedora</i>	564
III.	Hipoteca global o flotante	564
1.	CRÉDITOS ASEGURABLES CON HIPOTECA	566
2.	LA DETERMINACIÓN DE LA COBERTURA EN GARANTÍA .	566
3.	EL PLAZO DE DURACIÓN DE LA HIPOTECA	567
4.	RESPONSABILIDAD MÁXIMA	567
IV.	Hipoteca en garantía de préstamos con cláusula de estabilización	567
1.	CONCEPTO Y PRECEDENTES	567
2.	HIPOTECAS EN QUE SE ADMITEN LAS CLÁUSULAS DE ESTABILIZACIÓN	570
3.	REQUISITOS	571
3.1.	<i>Duración mínima</i>	571
3.2.	<i>Módulo tasado</i>	571
3.3.	<i>Responsabilidad máxima</i>	571
3.4.	<i>No aplicabilidad a los intereses y costas</i> .	572
3.5.	<i>Las cláusulas de estabilización y la amortización mediante pagos periódicos de cuotas mixtas de capital e intereses</i>	572
4.	ESPECIALIDADES DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN LOS PRÉSTAMOS CON CLÁUSULA DE ESTABILIZACIÓN	573

PARTE DECIMOTERCERA

I.	Hipoteca en garantía de obligaciones agrupadas en emisiones	575
1.	CONSTITUCIÓN Y REQUISITOS DE LA ESCRITURA Y DE LOS TÍTULOS	575
1.1.	<i>Características</i>	575
1.2.	<i>El emisor</i>	577
1.2.1.	La emisión de obligaciones por personas físicas	577
1.2.2.	La emisión de obligaciones por asociaciones, sociedades civiles,	

	colectivas y comanditarias simples y otras personas jurídicas . .	581
1.2.3.	La emisión de obligaciones por sociedades cooperativas	582
1.2.4.	La emisión de obligaciones por sociedades anónimas y comanditarias por acciones	582
1.3.	<i>Requisitos para la emisión</i>	583
1.3.1.	De derecho privado	583
1.3.2.	Requisitos administrativos	584
1.4.	<i>Constitución de la hipoteca</i>	586
1.4.1.	La escritura pública	587
1.4.2.	Los títulos	589
1.5.	<i>La inscripción</i>	590
2.	LA ASOCIACIÓN O SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS	591
2.1.	<i>Las Sociedades Anónimas</i>	591
2.2.	<i>Las asociaciones y otras personas jurídicas</i>	592
3.	PROCEDIMIENTO PARA HACER EFECTIVAS ESTAS HIPOTECAS	593
3.1.	<i>La indeterminación del titular registral</i> . .	595
3.2.	<i>La simultaneidad de rango, conforme al artículo 227 RH, en el caso de ejecución aislada de la hipoteca que garantiza alguno de los títulos emitidos</i>	595
3.3.	<i>La ejecución por el Sindicato de obligacionistas</i>	595
3.4.	<i>Supuesto especial</i>	595
4.	CANCELACIÓN DE ESTAS HIPOTECAS	596
4.1.	<i>Hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso</i>	596
4.1.1.	Cancelación total	596
4.1.2.	Cancelación parcial	597
4.2.	<i>Hipoteca en garantía de títulos al portador</i>	598
4.2.1.	Cancelación total	598
4.2.2.	Cancelación parcial	600
II.	La hipoteca cambiaria	601
1.	CONSTITUCIÓN Y REQUISITOS DE LA ESCRITURA Y DE LOS TÍTULOS	601
1.1.	<i>Concepto</i>	602
1.2.	<i>Obligación garantizada</i>	602

1.3.	<i>Razones para su admisión</i>	603
1.4.	<i>Naturaleza</i>	605
1.5.	<i>La escritura</i>	606
1.5.1.	Constitución unilateral	606
1.5.2.	El hipotecante	607
1.5.3.	El acreedor	607
1.5.4.	Requisitos del título	610
1.5.5.	Pluralidad de títulos	612
1.5.6.	Distribución de responsabilidad	615
1.5.7.	Causas de vencimiento anticipa- do	616
1.5.8.	Pago anticipado de todas las le- tras	617
1.5.9.	Renovación de las letras	618
1.6.	<i>Inscripción</i>	619
2.	PROCEDIMIENTO PARA HACER EFECTIVAS ESTAS HIPOTE- CAS	620
3.	CANCELACIÓN DE ESTAS HIPOTECAS	620

PARTE DECIMOCUARTA

I.	Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas	625
1.	CONCEPTO	625
2.	PRECEDENTES	625
3.	HIPOTECA DIRECTA E HIPOTECA INVERSA	625
3.1.	<i>Hipoteca directa</i>	626
3.2.	<i>Hipoteca inversa</i>	627
3.2.1.	Disposición Adicional 1. ^a de la Ley de 7 de diciembre de 2007 ..	627
3.2.2.	Características y Especialidades	629
a.	Características	629
a.1.	Regulación	629
a.2.	Finalidad	630
a.3.	Concepto	630
a.4.	Caracteres	630
a.5.	Elementos personales (Disposición Adicional primera)	631
a.6.	Elementos reales	631
a.7.	Elementos formales ..	632

a.8.	Contenido esencial y efectos	632
a.9.	Examen de la responsabilidad por intereses ..	633
b.	Especialidades en la hipoteca inversa	633
4.	RENTAS QUE PUEDEN SER GARANTIZADAS	634
5.	NATURALEZA	636
5.1.	<i>El obligado al pago es el deudor y no el propietario de la finca gravada</i>	636
5.2.	<i>El obligado al pago de la renta es quien al tiempo del vencimiento de cada una de ellas sea propietario del bien gravado</i>	637
5.3.	<i>El obligado al pago es el deudor personal o el adquirente según los casos</i>	637
5.4.	<i>El obligado al pago es el deudor o el propietario del bien según se haya constituido</i> .	637
6.	CARACTERES	638
7.	ELEMENTOS PERSONALES	639
8.	LA OBLIGACIÓN ASEGURADA	639
9.	EL BIEN GRAVADO	639
10.	LA ESCRITURA PÚBLICA	640
11.	LA INSCRIPCIÓN	640
12.	EFFECTOS DE LA TRANSMISIÓN DE FINCAS HIPOTECADAS	640
12.1.	<i>Enajenación forzosa de la finca hipotecada</i>	640
12.2.	<i>Enajenación voluntaria de la finca hipotecada</i>	641
13.	EJECUCIÓN	642
14.	CANCELACIÓN	643

PARTE DECIMOQUINTA

I.	Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios	645
1.	SUBROGACIÓN LEGAL Y CONVENCIONAL	645
2.	LA SUBROGACIÓN POR PAGO A UN ACREEDOR PREFERENTE	650
3.	LA SUBROGACIÓN POR PAGO EFECTUADO POR EL TERCER POSEEDOR	650
4.	LA SUBROGACIÓN POR PAGO DEL HIPOTECANTE NO DEUDOR	651

5.	LA SUBROGACIÓN DEL ARTÍCULO 1.211 DEL CÓDIGO CIVIL	652
6.	LA CONSTANCIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA SUBROGACIÓN EN EL CRÉDITO HIPOTECARIO	658
II.	La Ley 2/1994, de 30 de marzo. requisitos para que surta efectos respecto a terceros y respecto al deudor	659
1.	REGULACIÓN	660
2.	ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY	663
2.1.	<i>Ámbito subjetivo</i>	663
2.1.1.	Acreedores	663
2.1.2.	El deudor	664
2.2.	<i>Ámbito objetivo</i>	670
2.2.1.	El carácter retroactivo de la Ley	670
2.2.2.	La aplicación a los préstamos hipotecarios	670
2.2.3.	La finalidad del préstamo	676
2.2.4.	La procedencia del dinero con el que se satisface la obligación anterior	676
3.	EL PROCEDIMIENTO DE LA SUBROGACIÓN	677
3.1.	<i>Introducción</i>	677
3.2.	<i>Caracteres del procedimiento</i>	678
3.2.1.	Qué puede ser objeto de novación con ocasión de una subrogación	678
3.2.2.	Qué ocurre si el Banco primitivo tiene varias operaciones inscritas sobre la misma finca	678
3.2.3.	Cuál es el contenido mínimo del acta de notificación y requerimiento	678
3.2.4.	Dónde ha de entregarse el requerimiento y mediante qué vía	679
3.2.5.	A quién debe entregar la certificación el banco primitivo	679
3.2.6.	Que ocurre si la certificación se entrega después de los siete días	680
3.2.7.	Si puede firmarse la subrogación pasados siete días desde la notificación del acta notarial, si no se ha producido entrega de la certificación	680

3.2.8. Si puede contestarse al requerimiento ante otro Notario	680
3.2.9. Qué ocurre si el Banco primitivo hace uso de su derecho de enervación mediante su contestación en el correspondiente requerimiento, pero el titular no se aviene a firmar una novación con el Banco primitivo	681
3.2.10. Si puede el Banco primitivo, dentro o fuera del plazo de contestación al requerimiento, firmar una novación de condiciones con el titular, sin haber hecho uso explícito de su derecho de enervación mediante la contestación en el correspondiente requerimiento . . .	681
3.2.11. Quién puede comparecer en el requerimiento por el que se notifica la oferta vinculante	681
3.2.12. En qué sentido obliga la contestación en el requerimiento por el Banco primitivo en el sentido de ofrecerse a igualar o mejorar las condiciones del préstamo	682
3.2.13. Si puede el Segundo banco subrogarse en un capital superior al que en el momento de la subrogación era el pendiente	682
3.2.14. Si en el supuesto de que el Banco primitivo no entregue la certificación, es obligatorio el depósito del importe en la Notaría para su entrega al propio Banco primitivo .	683
3.2.15. Si puede expedirse la copia de la escritura de subrogación estando el importe depositado en la notaría sin haberse hecho todavía la notificación al acreedor	683
3.2.16. Si cabe que el Banco 1 renuncie al derecho de enervación	683
3.2.17. Cuál es el plazo para firmar la escritura de subrogación transcurrido el plazo de quince días naturales desde el requerimiento	

	sin haberse usado el derecho de enervación	684
3.3.	<i>Derecho a enervar la subrogación</i>	684
3.4.	<i>Requisitos formales</i>	688
3.5.	<i>El procedimiento judicial del artículo 2, último párrafo de la Ley 2/1994</i>	689
3.6.	<i>La constancia registral de la subrogación</i>	690
3.7.	<i>Los efectos de la subrogación</i>	693
III.	Inscripción de las ampliaciones de préstamos hipotecarios	694
IV.	Hipoteca recargable	699

PARTE DECIMOSEXTA

I.	Cesión de créditos garantizados con hipoteca voluntaria	703
1.	CONCEPTO Y DIFERENCIA CON OTRAS FIGURAS	703
2.	REQUISITOS PARA LA CESIÓN DE CRÉDITOS GARANTIZADOS CON HIPOTECA VOLUNTARIA	707
2.1.	<i>Elementos personales</i>	709
2.2.	<i>Elementos reales</i>	710
2.2.1.	La regla general de la transmisibilidad y sus excepciones	710
a.	Créditos transferibles	710
b.	Créditos no transferibles ...	711
c.	Créditos cuya cesión, o efectos de la misma, se rigen por normas especiales	713
d.	Créditos cuya cesión está temporalmente prohibida por la Ley	713
2.2.2.	La cesión parcial del crédito hipotecario	713
2.3.	<i>Elementos formales: Valor de la exigencia de escritura pública</i>	714
2.4.	<i>La notificación al deudor</i>	716
2.5.	<i>La inscripción en el Registro de la Propiedad</i>	720
3.	EFFECTOS	722
3.1.	<i>Entre cedente y cesionario</i>	722
3.2.	<i>Con relación al deudor</i>	723
3.3.	<i>Con relación a terceros</i>	723

II. Cesión de créditos endosables o al portador garantizados con hipoteca	724
III. Cesión de créditos asegurados con hipoteca legal	727
IV. Concepto de bonos, cédulas y participaciones hipotecarias	728
1. PRECEDENTES HISTÓRICOS	728
2. LA LEY DEL MERCADO HIPOTECARIO	729
2.1. <i>Operaciones activas</i>	731
2.2. <i>Operaciones pasivas</i>	733
2.2.1. Las cédulas hipotecarias	733
2.2.2. Los bonos hipotecarios	734
2.2.3. Las participaciones hipotecarias	735
2.3. <i>Especialidades en materia de ejecución</i> ..	736
2.4. <i>Mercado secundario: Los Fondos de Titulación de Activo y la cesión a los mismos de las participaciones hipotecarias</i>	737
2.5. <i>Derechos de los tenedores de cédulas y bonos hipotecanos en caso de concurso de la entidad de crédito</i>	739

PARTE DECIMOSÉPTIMA

I. Hipotecas legales. Historia, naturaleza y efectos	741
1. CONCEPTO	741
2. HISTORIA	742
3. NATURALEZA	744
3.1. <i>Hipotecas legales expresas o públicas</i> ...	744
3.2. <i>Hipotecas tácitas u ocultas</i>	745
4. REGLAS DE CONSTITUCIÓN	745
4.1. <i>Elementos personales</i>	745
4.2. <i>Elementos reales</i>	746
4.3. <i>Elementos formales</i>	746
4.3.1. Constitución voluntaria	747
4.3.2. Constitución judicial	747
5. EFECTOS	748
II. Casos regulados en nuestra legislación vigente	749
1. HIPOTECAS LEGALES EXPRESAS O PÚBLICAS	750
1.1. <i>La hipoteca dotal</i>	750
1.2. <i>La hipoteca por bienes reservables</i>	751

1.3.	<i>La hipoteca por los bienes de los que están bajo la patria potestad</i>	751
1.4.	<i>La hipoteca por razón de la tutela</i>	752
1.5.	<i>La hipoteca a favor del Estado, las Provincias y los Municipios</i>	753
1.6.	<i>La hipoteca a favor de los aseguradores</i> ..	754
1.7.	<i>Otras hipotecas legales</i>	755
2.	HIPOTECAS TÁCITAS U OCULTAS	756
2.1.	<i>A favor del Estado, Provincia o Municipio</i> ..	756
2.2.	<i>A favor de los aseguradores</i>	756
2.3.	<i>A favor de la Comunidad de Propietarios</i>	757
2.4.	<i>A favor de los trabajadores</i>	757
2.5.	<i>A favor de la Comunidad Autónoma</i>	760
2.6.	<i>A favor de la Comunidad de regantes</i>	760
2.7.	<i>Por operaciones urbanísticas</i>	760
2.8.	<i>Mercado de Valores</i>	762
III.	La constatación en el registro de la cualidad de bienes reservables	762
IV.	Hipoteca legal a favor del Estado, comunidades autónomas, provincia y municipio	766
1.	HIPOTECA LEGAL TÁCITA POR CONTRIBUCIONES O IMPUESTOS QUE GRAVEN A LOS BIENES INMUEBLES	766
2.	HIPOTECA LEGAL ESPECIAL	768
3.	HIPOTECA LEGAL DE LOS QUE CONTRATEN O ADMINISTREN CON EL ESTADO	769

PARTE DECIMOCTAVA

I.	Procedimientos para hacer efectivo el crédito hipotecario	771
1.	MEDIDAS FISCALES	775
2.	OTRAS MEDIDAS	776
II.	El juicio ordinario de ejecución hipotecaria ...	779
1.	PROCEDENCIA	779
2.	PARTES EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN	780
2.1.	<i>Parte actora</i>	780
2.2.	<i>Parte demandada</i>	780
2.2.1.	<i>El deudor propietario del bien ejecutado</i>	780
2.2.2.	<i>El deudor propietario del bien ejecutado y el fiador</i>	781

2.2.3.	El deudor y el hipotecante no deudor o el tercer poseedor de la finca o derecho hipotecado	782
2.2.4.	Otros terceros interesados	783
2.3.	<i>Postulación</i>	783
2.4.	<i>Costas</i>	783
3.	TRIBUNAL COMPETENTE	783
4.	PROCEDIMIENTO	784
4.1.	<i>El requerimiento notarial</i>	784
4.1.1.	El deudor	785
4.1.2.	El hipotecante no deudor	785
4.1.3.	El tercer poseedor	786
4.2.	<i>La demanda</i>	786
4.3.	<i>Documentos que han de acompañarse a la demanda ejecutiva</i>	788
4.4.	<i>Documentos que pueden acompañarse a la demanda ejecutiva</i>	789
4.5.	<i>Acumulación de ejecuciones</i>	789
4.6.	<i>Auto denegando la ejecución: el fin del procedimiento ejecutivo</i>	790
4.7.	<i>Auto despachando la ejecución</i>	790
4.8.	<i>Notificación del auto al ejecutado y requerimiento de pago</i>	791
4.8.1.	Notificación y requerimiento de pago al deudor	792
4.8.2.	Requerimiento de pago al hipotecante no deudor o al tercer poseedor	793
4.9.	<i>Ampliación de la ejecución por vencimiento de nuevos plazos</i>	796
4.10.	<i>El embargo o traba de bienes</i>	798
4.11.	<i>Oposición a la ejecución</i>	804
4.11.1.	Causas	804
4.11.2.	Sustanciación de la oposición ..	805
4.12.	<i>Suspensión y término de la ejecución</i> ...	806
4.13.	<i>La declaración de concurso y el juicio ejecutivo hipotecario</i>	807
4.14.	<i>Realización de los bienes embargados e hipotecados</i>	810
4.14.1.	Formas de realización	810
4.14.2.	Subasta judicial	810

III. El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados	824
1. DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO DEL ARTÍCULO 131 DE LA LEY HIPOTECARIA AL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA CONTRA LOS BIENES HIPOTECADOS ..	824
2. REQUISITOS	827
2.1. <i>Hipoteca inscrita</i>	827
2.2. <i>Limitación de la ejecución a los bienes hipotecados</i>	828
2.3. <i>Fijación de domicilio y tasación para subasta</i>	830
3. PROCEDIMIENTO	832
3.1. <i>Competencia judicial</i>	832
3.2. <i>Demanda</i>	833
3.3. <i>Documentos que han de acompañarse a la demanda</i>	833
3.4. <i>Requerimiento de pago (artículo 686 LEC)</i> ..	837
3.5. <i>Despacho de la ejecución</i>	839
3.6. <i>La certificación registral y la nota marginal (artículo 688 LEC)</i>	839
3.7. <i>Notificaciones</i>	840
3.7.1. Tercer poseedor	840
3.7.2. Cargas o derechos reales	841
3.8. <i>Administración o posesión interina del bien hipotecado</i>	842
3.9. <i>Subasta</i>	843
3.10. <i>Pago del crédito y destino del sobrante</i> ...	844
4. INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN Y CANCELACIÓN DE CARGAS	845
4.1. <i>Título inscribible</i>	845
4.2. <i>La ejecución hipotecaria y los arrendamientos</i>	850
4.2.1. Necesidad de constancia de la situación arrendaticia para la inscripción a favor del adjudicatario en el procedimiento de ejecución directa	850
4.2.2. Ejecuciones Hipotecarias en viviendas arrendadas tras la Reforma	853

4.2.3. Ejecuciones Hipotecarias en arrendamientos para uso distinto de vivienda tras la Reforma	854
5. OPOSICIÓN A LA EJECUCIÓN	855
5.1. <i>Las causas del artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, modificado por Ley 1/2013, de 14 de mayo, Ley 8/2013, de 26 de junio y RDL 11/2014</i>	857
5.1.1. Cancelación de la hipoteca	858
5.1.2. Extinción de la obligación garantizada	859
5.1.3. Error en la determinación de la cantidad exigible	859
5.1.4. Carácter abusivo de cláusulas contractuales	863
5.1.5. Procedimiento de oposición	863
5.2. <i>La tercería de dominio</i>	864
5.3. <i>Prejudicialidad penal</i>	866
6. LA DECLARACIÓN DE CONCURSO Y SUS EFECTOS SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA	868
7. RECLAMACIONES DISTINTAS DE LAS CAUSAS DE OPOSICIÓN	871
8. LA OPOSICIÓN POR DEFECTOS EN LA CONSTITUCIÓN DE LA RELACIÓN PROCESAL O EN EL TÍTULO EJECUTIVO	873

PARTE DECIMONOVENA: LA VENTA EXTRAJUDICIAL DE LOS BIENES HIPOTECADOS

I. Precedentes	877
1. EL REGLAMENTO HIPOTECARIO DE 1915	878
2. LA LEY HIPOTECARIA DE 1944 Y EL REGLAMENTO DE 14 DE FEBRERO DE 1947	880
3. LA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO POR EL REAL DECRETO 2901/1992, DE 22 DE MARZO	881
4. LA CONSTITUCIONALIDAD DEL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL	881
II. Situación actual tras la nueva regulación del artículo 129 de la Ley Hipotecaria introducida por Ley 1/2013	896
III. Situación tras la Ley de Jurisdicción Voluntaria y Ley 19/2015 de 13 de julio	900
IV. Requisitos	903

1.	HIPOTECAS CONSTITUIDAS EN GARANTÍA DE «OBLIGACIONES CUYA CUANTÍA APAREZCA INICIALMENTE DETERMINADA, DE SUS INTERESES ORDINARIOS Y DE DEMORA LIQUIDADOS DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL TÍTULO Y DE LOS GASTOS DE EJECUCIÓN»	903
2.	CONSTANCIA DE LA POSIBILIDAD DE SU UTILIZACIÓN EN LA ESCRITURA DE HIPOTECA Y EN ESTIPULACIÓN SEPARADA DE LAS RESTANTES (ARTÍCULO 234.2 RH)	905
3.	VALOR PARA LA SUBASTA	906
4.	DOMICILIO PARA LA PRÁCTICA DE REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES	906
5.	NOMBRAMIENTO DE REPRESENTANTE PARA LA VENTA DE LA FINCA EN REPRESENTACIÓN DEL PROPIETARIO	908
V.	Formalidades	909
1.	COMPETENCIA NOTARIAL DESDE PUNTO DE VISTA TERRITORIAL (ARTÍCULO 72. 3 LN)	909
2.	EL ACTA DE REQUERIMIENTO PARA LA SUBASTA	910
3.	CONSULTAS Y COMUNICACIONES AL REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL	913
4.	CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE DOMINIO Y CARGAS (ARTÍCULO 73.4 LN)	915
5.	REQUERIMIENTO DE PAGO EN LA VENTA EXTRAJUDICIAL	916
6.	PUBLICIDAD DE LA SUBASTA: ANUNCIOS Y NOTIFICACIONES	917
	6.1. <i>Anuncios</i>	917
	6.2. <i>Notificaciones</i>	919
7.	LA CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA POR VÍA ELECTRÓNICA (ARTÍCULO 75 LN)	922
8.	CONCLUSIÓN DE LA SUBASTA	925
	8.1. <i>Certificado del Portal de Subastas</i>	925
	8.2. <i>Diligencia de cierre de la subasta y del acta</i>	925
	8.3. <i>Diligencias sucesivas</i>	926
9.	LA ESCRITURA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DEL BIEN SUBASTADO	928
10.	CAUSAS DE SUSPENSIÓN	928
11.	ENTREGA DE LA POSESIÓN	930

PARTE VIGÉSIMA

I.	Extinción de las hipotecas voluntarias. Sus causas y formalidades de la cancelación	933
1.	CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LAS HIPOTECAS VOLUNTARIAS	933

1.1.	<i>Por razón del sujeto: la consolidación</i> . . .	933
1.2.	<i>Por razón del objeto</i>	936
1.3.	<i>Por razón del contenido</i>	937
1.3.1.	La renuncia del acreedor hipotecario	937
1.3.2.	Acuerdo de extinción entre acreedor y tercer poseedor	937
1.3.3.	La ejecución de la garantía hipotecaria	938
1.3.4.	La prescripción y la caducidad	938
1.3.5.	Por cumplimiento del término o condición resolutorios del derecho de hipoteca	938
1.3.6.	Por no aceptación del acreedor de la hipoteca unilateral	939
1.3.7.	Por resolución o extinción del derecho del constituyente	939
1.3.8.	Por denuncia del hipotecante	939
1.3.9.	Cancelación del asiento, y especialmente, en caso de expediente de liberación de cargas y gravámenes	940
2.	FORMALIDADES DE LA CANCELACIÓN	940
2.1.	<i>La sentencia firme</i>	942
2.2.	<i>La escritura pública en que preste su consentimiento el acreedor</i>	943
2.2.1.	Cancelación por el representante legal	950
2.2.2.	Cancelación por representante voluntario	951
2.2.3.	Cancelación por menor emancipado o habilitado	952
2.2.4.	Cancelación por los fiduciarios o usufructuarios	952
2.2.6.	Cancelación por los herederos, comisarios, contadores o albaceas, durante la proindivisión	953
2.3.	<i>La cancelación sin necesidad del consentimiento del titular registral</i>	954
2.3.1.	Por caducidad o extinción de la hipoteca	955

2.3.2.	En los casos de cancelación automática	957
2.3.3.	En los supuestos de confusión de derechos	958
2.3.4.	En caso de acreditarse suficientemente el pago	958
2.4.	<i>El mandamiento judicial o administrativo</i> .	959
II.	Extinción parcial	959
1.	REGLA GENERAL	959
2.	EXCEPCIONES	960
2.1.	<i>División de la hipoteca</i>	960
2.2.	<i>División de la finca</i>	960
2.3.	<i>Hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador</i> ...	962
III.	Ejecución de crédito hipotecario cuyo pago deba hacerse en varios plazos	962
IV.	Extinción y cancelación de las hipotecas legales	964
V.	La prescripción y la caducidad de las hipotecas .	964
1.	PRESCRIPCIÓN	964
1.1.	<i>Plazo de prescripción</i>	964
1.2.	<i>Tiempo para la prescripción</i>	966
1.3.	<i>Interrupción de la prescripción</i>	967
1.4.	<i>Cancelación del asiento</i>	967
2.	CADUCIDAD	968

PARTE VIGÉSIMO PRIMERA

I.	Hipoteca mobiliaria	969
1.	INTRODUCCIÓN	969
2.	NORMATIVA	971
3.	CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA MOBILIARIA	971
3.1.	<i>Elementos personales</i>	971
3.2.	<i>Obligación garantizada</i>	973
3.3.	<i>Bienes hipotecables</i>	975
3.3.1.	Hipoteca mobiliaria y bienes anteriormente hipotecados	977
3.4.	<i>La escritura pública</i>	990
3.5.	<i>La inscripción</i>	992
3.6.	<i>Obligaciones del hipotecante</i>	994

3.6.1.	La prohibición de enajenar sin consentimiento del acreedor . . .	994
3.6.2.	Obligación de conservar los bienes	994
3.7.	<i>Facultades del acreedor hipotecario en la fase de seguridad o cautela</i>	995
3.7.1.	Derecho a la adopción de medidas para que el bien hipotecado no sufra menoscabo. Acción de devas-tación	995
3.7.2.	Derecho a que la hipoteca se ex-tienda a los incrementos y a los elementos accesorios y subroga-dos de la cosa gravada	997
3.7.3.	Derecho de preferencia	997
3.7.4.	Derecho de defensa y conservación del derecho real de hipoteca	998
3.7.5.	Derecho a la cesión del crédito ga-rantizado con la hipoteca	998
3.7.6.	Derecho a aceptar la hipoteca uni-lateralmente constituida	998
3.8.	<i>Fase de efectividad ejecutiva de la hipoteca</i> .	998
3.8.1.	La acción personal	999
3.8.2.	La acción hipotecaria	999
II.	Hipoteca mobiliaria de establecimiento mer-cantil	999
1.	EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL COMO OBJETO DE LA HIPOTECA	1000
2.	LA EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA	1000
2.1.	<i>Extensión necesaria de la hipoteca</i>	1001
2.1.1.	El local donde se halla ubicado el establecimiento mercantil	1001
2.1.2.	Las instalaciones fijas o perma-nentes	1004
2.2.	<i>Extensión natural de la hipoteca</i>	1004
2.3.	<i>Extensión convencional de la hipoteca</i> . .	1005
2.4.	<i>Extensión a las indemnizaciones</i>	1006
3.	LAS ESPECIALIDADES DE LA ESCRITURA DE CONSTITU-CIÓN	1006
4.	LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE HIPOTECA MOBILIA-RIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO	1007

5.	LA NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR O AL PROPIETARIO DEL LOCAL Y SUS CONSECUENCIAS	1008
5.1.	<i>Ineficacia de la renuncia al arrendamiento</i>	1008
5.2.	<i>Traslado de ciertas notificaciones</i>	1008
5.3.	<i>La conformidad a la hipoteca del arrendador o propietario</i>	1009
5.3.1.	Aumento de la renta	1009
5.3.2.	Obligación de notificar al acreedor la sentencia de resolución en ciertos casos, con la finalidad de que el acreedor pueda hacer efectiva la acción hipotecaria, y consecuencia de su ejercicio o no ejercicio	1010
5.4.	<i>La no conformidad a la hipoteca</i>	1011
6.	FACULTADES DEL ACREEDOR HIPOTECARIO EN LA FASE DE SEGURIDAD	1011
6.1.	<i>Derecho de inspección</i>	1011
6.2.	<i>Derecho a exigir el cese de las perturbaciones</i>	1011
6.3.	<i>Derecho a declarar vencida anticipadamente la obligación</i>	1012
7.	OBLIGACIONES DEL HIPOTECANTE	1012
III.	Hipoteca de automóviles y otros vehículos de motor, tranvías y vagones de ferrocarril de propiedad particular	1013
1.	CONSTITUCIÓN	1014
1.1.	<i>Escritura pública</i>	1014
1.1.1.	Automóviles	1014
1.1.2.	Vagones	1014
1.1.3.	Tranvías	1014
1.2.	<i>Anotación en el permiso de circulación</i>	1014
1.3.	<i>Seguro</i>	1015
2.	INSCRIPCIÓN	1015
IV.	Hipoteca de aeronaves	1016
1.	INTRODUCCIÓN	1016
2.	CONSTITUCIÓN	1020
2.1.	<i>Especialidades en cuanto al objeto</i>	1020
2.2.	<i>Requisito de la previa inscripción de la titularidad en el Registro de Bienes Muebles</i>	1021
2.3.	<i>Escritura</i>	1021

2.4. <i>Inscripción</i>	1022
V. Hipoteca de maquinaria industrial	1023
1. CONSTITUCIÓN	1023
2. INSCRIPCIÓN	1024
VI. Hipoteca de propiedad intelectual	1025
1. NORMATIVA	1025
2. CONTENIDO	1026
3. CONSTITUCIÓN	1028
3.1. <i>La escritura pública</i>	1028
3.2. <i>La inscripción</i>	1030
VII. Especialidades de la hipoteca de películas cinematográficas	1030
1. ELEMENTOS PERSONALES	1031
2. ELEMENTOS REALES	1032
3. ELEMENTOS FORMALES	1033
3.1. <i>La escritura pública</i>	1033
3.1.1. La identificación de la película .	1033
3.1.2. El pacto de transmisión de rendi-	
mientos	1034
3.2. <i>Inscripción</i>	1034
3.2.1. Películas en realización	1035
3.2.2. Películas concluidas	1035
3.3. <i>Notificación de la inscripción</i>	1035
3.3.1. Dirección General de Cultura Po-	
pular y Espectáculos	1035
3.3.2. Laboratorio depositario del nega-	
tivo o internegativo	1035
3.3.3. Al distribuidor o exportador	1035
4. EFECTOS ESPECIALES DE LA HIPOTECA	1036
4.1. <i>Prohibiciones</i>	1036
4.2. <i>Objeto de la ejecución</i>	1036
VIII. Hipoteca de la propiedad industrial	1036
1. NORMATIVA	1036
2. CONTENIDO	1037
2.1. <i>Patentes</i>	1037
2.2. <i>Modelos de utilidad</i>	1038
2.3. <i>Marcas</i>	1038
2.4. <i>Nombres comerciales</i>	1040
3. CONSTITUCIÓN	1040
3.1. <i>La escritura pública</i>	1040

3.2. <i>La inscripción</i>	1041
IX. Cesión del crédito garantizado con hipoteca mobiliaria	1041
X. Cancelación de la hipoteca mobiliaria	1042
XI. El registro de la hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento: el registro de bienes muebles. Principios fundamentales de su organización y eficacia	1043
1. NORMATIVA	1043
2. SECCIONES	1044
3. PRINCIPIOS	1045
3.1. <i>El principio de inscripción</i>	1045
3.2. <i>El principio de legitimación registral</i>	1046
3.3. <i>El principio de inoponibilidad</i>	1046
3.4. <i>El principio de prioridad</i>	1046
3.5. <i>El principio de legalidad</i>	1047
3.6. <i>El principio de rogación</i>	1048
3.7. <i>El principio de tracto sucesivo</i>	1048
3.8. <i>El principio de especialidad</i>	1048
3.9. <i>El principio de publicidad</i>	1048
3.10. <i>El principio de fe pública registral</i>	1049
XII. Idea general de los procedimientos de ejecución de la hipoteca mobiliaria	1049

Capítulo 2

LA PRENDA

Carlos Cortiñas Rodríguez-Arango
Notario

I. La prenda	1065
1. INTRODUCCIÓN IMPORTANCIA DEL TEMA	1065
1.1. <i>Generalizar el crédito</i>	1065
1.2. <i>La correcta fijación del valor de la empresa</i>	1065
1.3. <i>La productividad del crédito</i>	1065
2. SOLUCIONES GENÉRICAS	1066
3. DEFINICIÓN DEL DERECHO DE GARANTÍA	1067
4. BREVE RESEÑA HISTÓRICA	1067
4.1. <i>Transmisión de la propiedad con fines de garantía</i>	1067

4.2.	<i>Transmisión de la posesión con fines de garantía</i>	1068
4.3.	<i>Afección de la cosa sin traspaso posesorio</i>	1068
4.4.	<i>La evolución en España a partir del Código</i>	1068
5.	DISTINCIÓN DE LA GARANTÍA REAL CON OTRAS FIGURAS EN FUNCIÓN DE GARANTÍA	1069
5.1.	<i>Los privilegios</i>	1069
5.2.	<i>Las llamadas Garantías de la Obligación</i>	1070
5.2.1.	La cláusula Penal	1070
5.2.2.	Las Arras	1071
5.2.3.	El derecho de retención	1071
	a. Posición tradicional	1071
	b. El derecho de retención sobre bienes en función de garantía: estado actual de la cuestión	1072
5.2.4.	La fianza y otras figuras afines	1074
	a. Diferencias con la prenda	1074
	a.1. Diferencia: Las garantías o avales a primer requerimiento	1075
	a.2. Diferencia: Las Pólizas de afianzamiento y seguros de caución	1075
	a.3. Diferencia: Las cartas de patrocinio	1076
	a.4. Diferencia: Los Depósitos en Garantía. La Actuación notarial	1077
	a.5. Diferencia: Los Warrants Societarios y Financieros	1081
	a.6. Analogías de la prenda con otras figuras	1084
6.	CUADRO DE GARANTÍAS	1085
7.	LA PRENDA	1086
7.1.	<i>Concepto y notas características</i>	1086
7.2.	<i>Naturaleza jurídica</i>	1087
7.3.	<i>Breve reseña histórica-Importancia en la actualidad</i>	1088
7.4.	<i>Elementos esenciales de la prenda</i>	1088

7.4.1.	La accesoriadad de la prenda . . .	1088
7.4.2.	Pertenencia en propiedad de la cosa dada en prenda	1090
7.4.3.	La enajenabilidad de la cosa soporte de la garantía	1091
7.4.4.	Sobre la inapropiabilidad de las cosas dadas en prenda por parte del acreedor. El llamado pacto comisorio	1109
7.5.	<i>Elementos personales de la prenda</i>	1112
7.5.1.	En general	1112
7.5.2.	Bienes de menores sujetos a la Patria Potestad (Actos de los Padres)	1112
7.5.3.	Desaparición y Ausencia Legal tras la ley 15/2015	1117
7.5.4.	Declaración de fallecimiento . . .	1117
7.5.5.	Registro Civil	1117
7.5.6.	De la guarda de hecho de hecho y la curatela y el defensor judicial	1118
7.5.7.	Personas que se hallen autorizadas al efecto mediante poder o representación orgánica	1118
7.5.8.	Las sociedades mercantiles y los activos esenciales	1121
7.5.9.	Actos relacionados con la prenda realizados por los cónyuges casados en gananciales	1122
7.5.10.	Pluralidad de intervinientes. La Indivisibilidad de la Prenda	1124
a)	Desde la perspectiva material de la cosa dada en prenda . .	1124
a.1)	Existencia de varias cosas pero un sólo crédito	1124
a.2)	Existencia de varias cosas dividiéndose el crédito	1125
a.3)	Existencia de varias cosas por división material de la cosa gravada	1125

b)	Desde la perspectiva personal de los implicados en la prenda	1125
b.1)	Pluralidad de acreedores iniciales y una sola cosa dada en prenda ..	1125
b.2)	Pluralidad de acreedores o deudores sobrevenidos sin que al tiempo de la constitución existieran tales	1126
b.3)	El problema de la Prenda Solidaria	1126
b.4)	Consecuencias de la indivisibilidad respecto de las cosas dadas en prenda	1127
7.5.11.	Los fideicomisos	1127
7.5.12.	La representación voluntaria y la actuación notarial. El problema de los poderes generales	1129
7.5.13.	Las fundaciones	1132
7.5.14.	Juicio de capacidad	1132
7.6.	<i>Elementos reales de la prenda</i>	1134
7.6.1.	En relación con la cosa	1134
7.7.	<i>Elementos formales</i>	1150
7.7.1.	Sobre la forma de constitución ..	1150
7.7.2.	Sobre el tratamiento impositivo de la prenda	1153
7.7.3.	Puntos de conexión en la determinación de la ley aplicable. Conflicto de leyes	1155
7.8.	<i>Efectos de la prenda. Contenido general del contrato de prenda como conjunto de derechos y obligaciones</i>	1158
7.8.1.	Facultades acreedor pignoraticio ..	1158
7.8.2.	Obligaciones del acreedor pignoraticio	1170
7.8.3.	Facultad del dueño	1172
7.9.	<i>Extinción de la prenda</i>	1172

	b.	En especial adquisición derivativa de un crédito ya existente garantizado con acciones de la propia sociedad . . .	1175
	c.	Participaciones sociales . . .	1176
7.9.2.		Situación tras la publicación de la ley de sociedades de capital . . .	1177
8.		CLASES DE PRENDA	1186
8.1.		<i>La prenda sin desplazamiento</i>	1186
8.1.1.		La identificación de los bienes objeto de garantía	1187
8.1.2.		Breve examen del contenido del conjunto de derechos y obligaciones regulados en la Ley	1202
	a.	Desde la perspectiva del deudor	1202
	b.	Desde la perspectiva del acreedor	1203
	b.1.	Derecho de conservación del crédito	1203
	b.2.	Derecho de conservación de los bienes pignorados	1203
	b.3.	Derecho al vencimiento anticipado de la obligación y derecho excepcional de devastación .	1204
	b.4.	Derecho de adquisición preferente	1204
8.2.		<i>Examen de las clases de prendas mercantiles</i>	1204
8.2.1.		Letras de Cambio	1205
8.2.2.		La Prenda de Pagarés	1209
8.2.3.		Prenda sobre obligaciones, participaciones y acciones de sociedades de capital. Especial referencia al concurso de acreedores de las sociedades afectadas	1209
	a.	Prenda sobre obligaciones . .	1209
	b.	La prenda de participaciones sociales	1212
	c.	Prenda de acciones	1212
	d.	Las acciones rescatables . . .	1215

e.	Acciones con intereses y acciones con derecho preferente	1215
f.	Procedimientos concursales de sociedades cuyas acciones y participaciones estuvieran dadas en prenda	1215
8.2.4.	Prendas sobre fondos de inversión	1216
8.2.5.	La Prenda de los Planes de Pensiones	1226
8.2.6.	La Pignoración de la Deuda Pública	1228
8.2.7.	Prenda de Derechos de Cobro derivados de contratos administrativos en general o por relaciones con la Administración	1231
a.	Situación anterior a la reforma de la Ley de contratos del Estado	1231
b.	Situación actual de este tipo de prenda. Problemática vivida. Prenda de derechos de cobro derivado de contratos administrativos en general o por relaciones con la administración	1234
8.2.8.	La utilización de pólizas de Seguro de Vida en garantía de operaciones bancarias	1237
a.	Seguros de vida	1237
b.	Clases de seguros de vida ...	1239
c.	Supuesto excluido	1240
d.	Contenido de la pignoración	1240
e.	Designación del beneficiario	1241
f.	Momento de la pignoración y forma de la misma	1242
g.	Efectos de la pignoración ...	1242
8.2.9.	Seguro de Caución	1243
8.2.10.	La Pignoración de los Títulos de Tradición	1244
8.2.11.	La Prenda de Cartera de Valores.	1247
8.2.12.	Prenda sobre licencia de taxi ...	1252

8.3.	<i>La pignoración judicial y administrativa</i>	1253
8.3.1.	Garantía en los supuestos en los que se pida por Acta Administrativa en procedimientos tributarios	1253
9.	PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS SOBRE COSAS MUEBLES	1254
9.1.	<i>La LEC</i>	1254
9.1.1.	Situación anterior	1254
9.1.2.	Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil del 6/10/2015	1256
9.2.	<i>Examen especial del artículo 1.872 del Código Civil</i>	1260
9.2.1.	Casos de no aplicación	1261
a.	Prenda de depósitos bancarios	1261
b.	Prenda de acciones y otros valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial	1261
c.	Prendas en beneficio de los Montes de Piedad	1263
d.	Prendas sobre acciones y participaciones de sociedades de cualquier clase que no coticen en Bolsa	1263
d.1.	Situación anterior a las últimas reformas 2015	1263
d.2.	La práctica notarial en la enajenación de las participaciones sociales antes de las últimas reformas legislativas del año 2015 (se incorpora por su interés transitorio y para mejor comprensión de donde estamos actualmente)	1271
d.3.	Las subastas electrónicas y la actuación notarial. Estado actual de la cuestión de la ejecución de las cosas muebles tras las modi-	

	ficaciones legislativas	
	2015	1274
9.2.2.	Examen específico del artículo 1.872 del Código Civil	1282
	a. Situación anterior al 2015 ..	1283
	b. Examen de las incidencias de los cambios legislativos a partir del año 2015	1294
9.2.3.	La ejecución en la ley de ventas a plazos	1295
	a) El artículo 16.2 de la Ley de Ventas a Plazos de Bienes Muebles	1295
	b) Ejecución de los bienes en arrendamiento financiero. ..	1301
	c) Conclusión crítica al sistema. De lex data la solución a través del mecanismo de legitimación notarial de firmas. ..	1303
9.2.4.	La situación actual de la regulación de las subastas notariales en la ley de la jurisdicción voluntaria y su coordinación con las normas relativas a la venta extrajudicial de bienes pignorada e hipotecados	1305
	a. Competencia Notarial	1306
	b. El Acta de requerimiento para la subasta	1306
	c. Consultas y comunicaciones al Registro público concursal	1308
	d. Certificación de dominio y cargas por el R. Mercantil ..	1309
	e. Requerimiento de pago a la venta extrajudicial	1309
	f. Subastas. Anuncios y notificaciones	1309
	g. Notificaciones	1310
	h. La subasta	1310
	i. La escritura pública de adquisición del bien subastado	1313
	j. Causas de suspensión	1314

k.	Notificación al Registro público concursal y del Registro de la Propiedad	1315
10.	LAS SITUACIONES CONCURSALES	1315
10.1.	<i>Incidencia en la ejecución de la prenda tras la entrada en vigor de la Ley Concursal (al tiempo de la publicación de la Ley 2003)</i> .	1315
10.2.	<i>Situación actual del concurso y la prenda tras las modificaciones legislativas en materia concursal</i>	1319
II.	Otras formas de garantía	1322
1.	EL SISTEMA DE GARANTÍAS EN EL DERECHO COMPARADO	1322
2.	EL ESTADO ACTUAL DE LA CUESTIÓN EN ESPAÑA	1325
2.1.	<i>Introducción</i>	1325
2.2.	<i>La titularidad fiduciaria</i>	1326
2.2.1.	El Pacto Comisorio	1326
2.2.2.	La representación indirecta	1329
2.2.3.	La simulación absoluta	1329
2.2.4.	Negocio en fraude de Ley	1330
2.3.	<i>Examen de la titularidad fiduciaria en garantía. Distinción con figuras afines</i>	1330
2.4.	<i>Dos supuestos que se deben contemplar en la fiducia</i>	1334
2.4.1.	El trust	1334
2.4.2.	El factoring	1334
2.4.3.	Junto con el factoring han aparecido otras figuras más sofisticadas	1338
a.	El Confirming o remesa factoring	1338
b.	El crédito documentario (carta de crédito)	1339
c.	Otras formas de garantías económicas en las obligaciones más reales que personales	1340
2.5.	<i>El pago y su garantía financiera y bancaria</i>	1340
2.6.	<i>Los covenants de garantía y financieros</i> .	1343
2.7.	<i>Pari passu</i>	1343
2.8.	<i>Negative pledge</i>	1344

2.9. <i>Ticker clause</i>	1344
2.10. <i>Cross default</i>	1344
2.11. <i>Cross collateral</i>	1344
2.12. <i>Set off</i>	1345
2.13. <i>Otras Garantía Personales. Recapitulacion.</i>	1345
2.14. <i>La prohibición de disponer</i>	1346
2.15. <i>La reserva de dominio</i>	1349
2.16. <i>La subrogación real y la garantía flotante</i>	1353
2.16.1. <i>La subrogación real</i>	1353
2.17. <i>El lease-back</i>	1356
III. Conclusión	1357