Página

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 accesoriedad 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 accesoriedad 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 creditos 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

Página

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

Página

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 unilateral 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 obligaciones representadas por títulos al portador 667
19. La cancelación total de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones representadas por títulos endosables 668
20. La cancelación parcial de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones 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

Página

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

25. La certificación del saldo como título ejecutivo 695
26. La integración del título de la hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones 697
27. La integración del título de la hipoteca cambiaria 697
28. La denegación del despacho de ejecución 698
29. El requerimiento de pago 698
30. La certificación de dominio y cargas 698
31. La nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas 699
32. Información de cargas extinguidas o aminoradas 699
33. Comunicación del procedimiento al titular inscrito 700
34. Comunicación a los acreedores posteriores 700
35. Administración del inmueble hipotecado 701
36. Realización del inmueble gravado 702
37. El tipo para la subasta y el descuento de las cargas y derechos anteriores 702
38. Los arrendatarios y ocupantes de hecho 703
39. La adjudicación 704
40. Subasta sin ningún postor 705
41. Adjudicación al acreedor y subsistencia de la acción personal por la parte de deuda no cubierta 705
42. La cancelación de cargas posteriores 707
43. El problema de la cancelación de las cargas posteriores pero preferentes a la hipoteca 708
44. La cancelación de las cargas preferentes 709
45. Causas de oposición a la ejecución 710
46. Reclamaciones no suspensivas de la ejecución 711
47. En particular, la tercería de mejor derecho por créditos preferentes al del actor 712
48. La nulidad de actuaciones por defectos procesales 713

IV. El procedimiento ejecutivo extrajudicial 713
1. La constitucionalidad del procedimiento ejecutivo extrajudicial 713
2. Imperatividad de los trámites de este procedimiento 714
3. Presupuestos de aplicación del procedimiento ejecutivo extrajudicial 714
4. Hipotecas ejecutables extrajudicialmente 715
5. Notario competente 716
6. Las partes de la ejecución 716
7. Inicio del procedimiento 716
8. La certificación de dominio y cargas y su constancia registral 717
9. El requerimiento de pago 717
10. Comunicación del procedimiento al titular inscrito y a los acreedores posteriores 718
11. Terminación de la ejecución por pago 718
12. Realización del inmueble, adjudicación y cancelación 718
13. La entrega al adjudicatario y la situación de los arrendatarios y ocupantes del inmueble 719
14. Causas de oposición a la ejecución 719

Página

V. **La ejecución parcial** 720
1. Utilidad de la ejecución parcial 720
2. Los argumentos en contra de la ejecución parcial en caso de hipoteca a favor de varios acreedores parciarios 721
3. Consideraciones críticas sobre estos argumentos 722
4. La posibilidad de ejecución parcial como regla general 722
5. El caso especial de la hipoteca de máximo 723

PARTE TERCERA
GARANTÍAS MOBILIARIAS

CAPÍTULO 22
LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA MOBILIARIA

I. **Régimen aplicable** 727
1. Legislación especial y aplicación subsidiaria del régimen de la hipoteca inmobiliaria 727
2. Hipotecas mobiliarias atípicas 728

II. **La constitución de la hipoteca mobiliaria** 729
1. Contrato de hipoteca y constitución del derecho de hipoteca 729
2. Capacidad para hipotecar bienes muebles 729
3. Hipoteca mobiliaria constituida por representantes, administradores sociales y el patronato de fundaciones 730
4. Propiedad y libre disposición del hipotecante 730
5. Acreditación de las facultades de disposición 731
6. Legitimación de titulares sujetos a condición resolutoria 732
7. Legitimación de titulares condicionales 733
8. Adquisición de hipoteca mobiliaria «a non domino» 733
9. La forma constitutiva 734
10. La inscripción en el Registro de HMPSD y los registros de bienes susceptibles de hipoteca mobiliaria 734
11. La constitución de hipoteca de establecimiento mercantil por el dueño del local 736
12. La constitución de hipoteca de establecimiento mercantil por el arrendatario del local 736
13. La hipoteca de establecimiento que es conocida por el arrendador 737
14. La hipoteca de establecimiento que es consentida por el arrendador 738
15. La constitución de hipoteca de establecimiento por titulares de un derecho de uso del local distinto del arrendamiento 738
16. La constitución de hipoteca de establecimiento mercantil con extensión a pertenencias 739
17. La constitución de hipoteca de automóviles y otros vehículos 740
18. La constitución de hipoteca de aeronaves 741
19. La constitución de hipoteca de maquinaria industrial 741
20. La constitución de hipoteca de propiedad intelectual e industrial 742
21. La promesa de constituir hipoteca mobiliaria y el contrato de hipoteca en documento privado 743
22. Constitución de hipoteca mobiliaria por tercero 744

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

Página

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 LHMPSD 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

Página

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

Página

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 genéricas 824
12. Las cláusulas de extensión y de subrogación en la prenda de universalidades 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 negociables 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 centrales 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

Página

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 pignorables 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

Página

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

CAPÍTULO 28
PRENDA DE VALORES Y DE DERECHOS INCORPORALES

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

Página

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

Página

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

Página

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

Página

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. Apropiación del bien y pacto comisorio 1063
6. Apropiación 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