

SUMARIO DEL TOMO I

ABREVIATURAS	51
PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN	57
PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN	65

PARTE PRIMERA GARANTÍAS PERSONALES

Capítulo 1. La configuración jurídica de la fianza	69
I. La definición básica de la fianza en el CC	69
1. Obligación de refuerzo	69
2. Compromisos de garantía interna	71
3. Obligación de refuerzo subsidiaria o solidaria	72
4. Subsidiariedad y beneficio de excusión	72
5. La fianza como garantía	73
6. La fianza como intercesión	74
7. <i>Causa intercedendi</i> y <i>causa solvendi</i>	75
8. Contrato de fianza y fianza debida	76
9. Deudor principal y deudor de refuerzo	76
10. La fianza como fuente de obligaciones	77
11. La fianza es accesoria	78
12. La prestación fideusoria y el interés de cumplimiento del acreedor	78
13. Terminología	79
14. La fianza como equivalente a garantía en general	80
II. Los distintos bloques normativos	81
1. Modos de constitución de la fianza	81
2. Las relaciones fiador-acreedor	81
3. Las relaciones acreedor-deudor	82
4. Las relaciones deudor-fiador	82
5. Las relaciones entre cofiadores	83
6. La subfianza	83

III.	Fianza civil y fianza mercantil	83
1.	La mercantilidad de la fianza	83
2.	Forma del afianzamiento mercantil	84
3.	La causa onerosa o gratuita	85
4.	El afianzamiento por operaciones mercantiles duraderas	86
5.	¿Presunción de solidaridad de la fianza mercantil?	87
IV.	Las formas de manifestación social de la fianza	88
1.	La fianza prestada por entidades de créditos o de seguros	88
2.	La fianza prestada por un familiar	89
3.	Las fianzas en sociedades cerradas	90
4.	Consecuencias en orden a la interpretación de las normas	91
V.	La obligación fideusoria legal	92
1.	La obligación fideusoria directamente fundada en la ley .	92
2.	La fianza recíproca en la solidaridad de deudores	93
3.	Los efectos del endoso de una letra de cambio	94
4.	La comisión de garantía	95
5.	Levantamiento del velo societario	96
6.	La responsabilidad de los administradores sociales <i>ex</i> art. 262.5 LSA	96
7.	La acción directa contra el comitente de obra	98
8.	La responsabilidad del financiador en los préstamos vinculados	99
9.	La responsabilidad del socio colectivo	99
10.	La unipersonalidad sobrevenida	100
VI.	Fianza y solidaridad de deudores	100
1.	El sentido de la remisión del art. 1822.II CC	100
2.	Solidaridad y fianza en la jurisprudencia	101
3.	La función de la solidaridad	102
4.	Régimen aplicable	103
5.	Las razones de la diferencia entre solidaridad y fianza .	105
6.	Simulación relativa entre fianza y solidaridad	106
7.	Fianza solidaria y fianza sin beneficio de excusión	107
VII.	La fianza como contrato de consumo	107
1.	Fianza y acto de consumo	107
2.	Fianza prestada por un no profesional	108
3.	Operación de consumo y accesoriedad de la fianza	109
4.	Fianzas prestadas fuera de establecimiento mercantil del acreedor	110
5.	Fianzas prestadas en la contratación a distancia	111

6.	Crédito al consumo	112
7.	Venta a plazos garantizada con fianza	112
8.	Normas consumeristas generales y fianza de consumo ..	113
VIII.	Derecho internacional privado	114
1.	Ley aplicable	114
2.	Competencia judicial internacional	116
Capítulo 2.	La constitución de la fianza	119
I.	Fianza convencional, legal y judicial	119
1.	La fianza convencional en el CC	119
2.	La fianza legal o judicial	120
3.	Contenido de la obligación de «dar fiador»	121
4.	Insolvencia sobrevenida del fiador	121
5.	La prestación de garantías suplementarias	123
6.	Fianza convencional y contrato de fianza	123
7.	La fianza convencional, legal y judicial y la aceptación de la fianza por el acreedor	124
8.	Excepciones oponibles por el fiador	124
II.	La estipulación de fianza en favor de tercero	125
1.	Inadmisibilidad de la figura	125
2.	Limitada relevancia de la cuestión	126
3.	Relevancia en tema de oponibilidad de excepciones	126
4.	La asunción interna de deuda	127
5.	Asunción interna de deuda entre coobligados	128
III.	Oferta y aceptación en el contrato de fianza	129
1.	Naturaleza contractual y consensual	129
2.	La oferta de fianza	130
3.	La aceptación del acreedor	131
4.	Precontrato de fianza	132
IV.	Vicios del consentimiento contractual	133
1.	Vicios del consentimiento en el acreedor	133
2.	Error del fiador	134
3.	Dolo del acreedor	135
4.	Dolo del deudor	136
5.	Intimidación por parte del acreedor	136
6.	Vicios de la voluntad del fiador y del deudor	137
V.	La capacidad y la legitimación para otorgar fianza	137
1.	Representación voluntaria	137
2.	Autocontratación	138
3.	Fianza otorgada por menor emancipado	139
4.	Fianza otorgada por representantes legales	140

5.	Fianza otorgada por persona casada	141
6.	En particular: el cónyuge administrador social	142
7.	Fianza prestada por familiares del deudor	144
8.	Garantías prestadas por compañías de seguros	145
9.	Fianza otorgada por administradores sociales	146
10.	Fianza prestada por los socios	147
11.	Fianza prestada en favor de los socios	148
12.	Sociedades unipersonales	149
VI.	La interpretación del contrato	150
1.	El principio de interpretación restrictiva en la jurisprudencia	150
2.	El carácter expreso de la fianza	151
3.	La no presunción de la fianza	151
4.	Reglas de interpretación	152
5.	Aplicaciones de las reglas generales	154
6.	La suscripción de un contrato ajeno	157
7.	Cartas de patrocinio. Remisión	157
8.	El mandato de dar crédito a un tercero	158
9.	Las relaciones entre mandante y mandatario de crédito ..	159
10.	La promesa de cumplimiento de un tercero	160
11.	Fianza subsidiaria y fianza solidaria. Reglas interpretativas	160
VII.	La asunción cumulativa de deuda ajena	162
1.	El supuesto de hecho	162
2.	Régimen jurídico indiscutido de la asunción cumulativa ..	163
3.	La posición tradicional en doctrina y jurisprudencia	164
4.	Crítica: la asunción cumulativa como fianza	165
5.	Régimen de excepciones oponibles	166
VIII.	La fianza prestada bajo condiciones generales de la contratación	167
1.	La predisposición contractual	167
2.	Las cláusulas sospechosas	168
3.	Cláusulas abusivas en fianzas prestadas por consumidores	169
4.	En particular, la renuncia a derechos por parte del fiador consumidor	170
5.	En particular, las sobregarantías	171
IX.	La causa de la fianza	171
1.	La llamada abstracción de la fianza	171
2.	La finalidad típica del negocio	172
3.	Fianza onerosa y gratuita	173
4.	La fianza retribuida por el acreedor	174

5.	La fianza no retribuida por el acreedor	175
6.	Inoponibilidad de la relación de cobertura	175
7.	Error y dolo sobre la situación financiera del deudor	177
8.	La concurrencia de otras garantías como presuposición del fiador	177
9.	La desaparición sobrevenida de la base del negocio	178
Capítulo 3. La extensión objetiva de la fianza		181
I.	La extensión de la fianza simple	181
1.	El art. 1827.II	181
2.	La determinación inicial de la cuantía	181
3.	Iliquidez de la deuda	182
4.	Los «accesorios» de la obligación principal	183
5.	Fianza de una opción de compra	184
6.	<i>Fideiussio indemnitis</i>	184
7.	Intereses moratorios	184
8.	Los intereses de la deuda en caso de concurso	185
9.	Daños <i>extracontractuales</i> con ocasión del contrato	186
10.	En especial, fianza simple de obligación arrendaticia	186
11.	Alcance temporal de la responsabilidad del fiador	187
12.	Fianza de un codeudor solidario	187
13.	En especial, los gastos judiciales	188
14.	El vencimiento anticipado de la deuda principal	188
II.	La fianza limitada	190
1.	Modalidades de fianzas limitadas	190
2.	La limitación de la cuantía	191
3.	Fianza limitada en el tiempo	192
III.	Las obligaciones afianzables	192
1.	La amplitud del modelo legal	192
2.	Obligaciones de dar, hacer o no hacer	192
3.	Obligaciones extracontractuales presentes o futuras	194
4.	Régimen de las obligaciones fideusorias infungibles	194
5.	Obligaciones principales y consecuenciales	195
6.	Obligaciones condicionales o a término	195
7.	Obligaciones naturales	196
IV.	La fianza de obligación ineficaz	196
1.	La exigencia de una obligación principal válida	196
2.	La fianza de una obligación nula	197
3.	La nulidad provocada por el fiador	198
4.	La fianza consciente de una obligación nula	199
5.	Fianza de contrato relativamente simulado	200

6.	Fianza de obligación nula y obligaciones secundarias	200
7.	La conversión automática de la fianza ineficaz	201
8.	Fianza de contrato frustrado por <i>culpa in contrahendo</i> .	201
9.	La extensión de la fianza a las resultas de la resolución contractual	202
10.	Obligaciones nulas y anulables	202
11.	La nulidad fundada en excepción puramente personal del deudor	203
12.	Sobre la aplicación analógica del art. 1824.II	205
13.	El préstamo al hijo de familia	205
14.	La renuncia a la excepción de nulidad no declarada	206
15.	Aplicación de la regla <i>nemo auditur propriam turpitudinem</i>	206
V.	La fianza general	207
1.	La admisión legal de la figura	207
2.	Descripción de la praxis negocial	208
3.	Su admisión por la jurisprudencia española	209
4.	Las deudas contraídas después de la muerte del fiador .	211
5.	Cobertura futura y obligaciones fideusorias determinadas	213
6.	El problema de la determinabilidad	214
7.	Condiciones de validez de la fianza general: derecho de denuncia	214
8.	Pactos sobre la duración	216
9.	Condiciones de validez de la fianza general: establecimiento de un máximo	216
10.	Cláusulas sorprendentes	217
11.	Buena fe y derecho de información	218
12.	Exclusión de las deudas extracontractuales	218
13.	Exclusión de las deudas adquiridas por cesión	219
14.	Exclusión de deudas renovadas	220
15.	Exclusión de deudas afianzadas por el deudor principal ..	220
16.	Deudas futuras dotadas de garantía real	221
17.	Garantías reales globales prestadas por el fiador	221
18.	La fianza general e identidad personal entre deudor y fiador	221
19.	Fianza general en los contratos públicos	221
20.	La reclamación al fiador	222
21.	Fianza general y cuenta corriente	222
22.	Fianza prestada por cónyuge	223
VI.	La fianza <i>in durio rem causam</i>	223
1.	El sentido de la exigencia del art. 1826	223

2.	La «reducción» de la obligación excesiva	225
3.	La posible divergencia del interés de cumplimiento	225
4.	<i>Fideiussio indemnitatis</i>	226
5.	Los vicios de la voluntad del fiador	226
6.	Fianza de obligaciones infungibles	227
7.	La onerosidad de las condiciones	227
VII.	La fianza del saldo de una cuenta corriente	228
1.	Fianza de crédito incluido en cuenta corriente	228
2.	Fianza con vencimiento anticipado	229
Capítulo 4. La relación jurídica entre acreedor y fiador		231
I.	El fiador como obligado	231
1.	Obligación unilateral	231
2.	La notificación del incumplimiento del deudor	232
3.	La subrogación y cesión del crédito	232
4.	La defensa del crédito fideusorio	233
II.	Las excepciones oponibles por el fiador	234
1.	La accesoriadad de la fianza y las excepciones del deudor	234
2.	Remisión	235
3.	Ámbito de las excepciones oponibles	235
4.	Excepciones incompatibles con el fin de la garantía	236
5.	Oposición de excepciones y posición procesal del deudor ..	237
6.	Excepciones de los codeudores principales	238
7.	Derechos potestativos impugnatorios	239
8.	En particular, la simulación	239
III.	Renuncia a la oponibilidad de excepciones	240
1.	Renuncia a las excepciones	240
2.	Tipos de renuncia	241
3.	Reglas interpretativas	241
4.	Renuncia a excepciones y mayor onerosidad del fiador ..	242
5.	Inoponibilidad de excepciones y causa de garantía	242
IV.	La transacción hecha con deudor o fiador	243
1.	Importancia de la regulación	243
2.	Interpretación extensiva	244
3.	Límites impuestos por la accesoriadad de la fianza	245
4.	El consentimiento del fiador	246
5.	El derecho a aprovecharse de la transacción	247
6.	La imposibilidad de aprovecharse de la transacción	247
7.	La transacción hecha por el acreedor con el fiador	248
8.	El aprovechamiento de la transacción por el deudor	249

V.	Los efectos de la dación en pago	249
1.	El art. 1849 CC y su valor sistemático	249
2.	Ámbito de aplicación	250
3.	La aceptación del acreedor	251
4.	El pacto en contrario	252
VI.	La prórroga concedida al deudor	253
1.	La prórroga como causa de extinción	253
2.	El fundamento de la norma y su crítica	253
3.	Ámbito de aplicación	255
4.	Exclusión de las prórrogas no voluntarias	256
5.	El mero retraso o tolerancia del acreedor	257
6.	La prórroga consentida por el fiador	258
7.	Prórroga y contragarantía	260
8.	La emisión de títulos valores	260
9.	Final. Propuesta de interpretación reductora	261
VII.	La excepción de perjuicio en la subrogación	262
1.	La liberación del fiador por el perjuicio en la subroga- ción	262
2.	Ámbito subjetivo de aplicación	262
3.	Garantías prestadas por terceros	264
4.	Excepción propia del fiador	264
5.	Casuística	265
6.	El fundamento de la norma	266
7.	La existencia de vía de regreso eficaz	268
8.	Hecho propio del acreedor	269
9.	Derechos, garantías y privilegios	270
10.	En particular, la concurrencia de varias garantías perso- nales	271
11.	En particular, la concurrencia de la fianza con una ga- rantía real del mismo crédito	272
12.	Fianza y acción rescisoria por fraude	273
13.	Fianza limitada en su extensión	274
14.	Pérdida de garantías y privilegios y pérdida de la vía de regreso	274
15.	Final. La conducta del acreedor y del fiador	276
16.	La renuncia a la excepción	277
VIII.	La oponibilidad de los convenios de quiebra, concurso y sus- pensión de pagos antes de la Ley Concursal	278
1.	La falta de una regulación expresa	278
2.	La interpretación doctrinal	279
3.	Valoración de la jurisprudencia	281
4.	Las dos causas alternativas en la fianza	282

5.	Disponibilidad o no de la vía de regreso	283
6.	La posibilidad de una conducta alternativa	284
7.	Conclusión	284
IX.	Convenios concursales y fiadores en la Ley Concursal: acreedores que no votan a favor del convenio	285
1.	El tenor de la norma	285
2.	Incentivos perversos	286
3.	Tipología de deudores de refuerzo	287
4.	Fiadores, avalistas, avalistas cambiarios	287
5.	Garantes a primer requerimiento	288
6.	Cartas de patrocinio	288
7.	Garantes subsidiarios asimilados a fiadores legales subsidiarios	289
8.	Aseguradores	289
9.	Garantes reales por deuda ajena	290
10.	Conclusión: el alcance subjetivo de los términos del art. 135 LCon	290
11.	Deudores solidarios, fiadores e identidad patrimonial de los codeudores	291
12.	Convenios de cesión y efectos novatorios	292
13.	Acuerdo concursal que excluye la subrogación del fiador .	293
14.	Voto favorable y conservación de privilegios	293
15.	Voto contrario y mayoría favorable a la liberación del garante	294
X.	Convenios concursales y fiadores en la Ley Concursal: acreedores que votan a favor del convenio	294
1.	La regla	294
2.	Concurso del deudor de refuerzo	295
3.	Las normas aplicables a la obligación contraída	296
4.	Matizaciones (I): el garante promotor del convenio	297
5.	Matizaciones (II): garantes especialmente relacionados con el deudor	298
6.	Codeudores solidarios no contractuales. Distintas situaciones	298
7.	La regla de Derecho común para codeudores solidarios .	299
8.	Causalidad del voto en la aprobación del convenio	300
Capítulo 5. Régimen procesal de la fianza		303
I.	Deudor y fiador como demandados	303
1.	Competencia territorial	303
2.	Cláusula arbitral	304

3.	Reclamación extrajudicial y demanda en la fianza subsidiaria	304
4.	Reclamación extrajudicial y demanda en la fianza solidaria	305
5.	Demanda individual contra el fiador	305
6.	Suspensión de pagos de deudor o fiador	306
7.	Demanda conjunta	307
8.	Juicio ejecutivo	307
9.	Ejecución contra el fiador y excepción sobrevenida	308
10.	Ejecución contra fiador y título ejecutivo contra el deudor	309
11.	Litispendencia	310
12.	La cosa juzgada	310
II.	El beneficio de excusión	310
1.	Naturaleza del beneficio de excusión	310
2.	Legitimados para oponer el beneficio de excusión	312
3.	Normas protectoras de los acreedores	312
4.	Momento para la oposición del beneficio de excusión	313
5.	Excusión realizada antes de la demanda contra el fiador	314
6.	Beneficio de excusión y subsidiariedad de la fianza	315
7.	¿Puede oponerse el beneficio de excusión en ejecución de sentencia?	315
8.	Deudor quebrado o concursado	316
9.	Incompetencia de los tribunales españoles	317
10.	Modo de proponer el beneficio de excusión	318
11.	Los efectos de la oposición del beneficio de excusión	319
12.	La carga del acreedor de realizar la excusión	320
13.	La excusión opuesta antes del requerimiento de pago	321
14.	La renuncia al beneficio de excusión	321
15.	Fianza legal y judicial	322
16.	El beneficio de excusión en el concurso del fiador	322
Capítulo 6. La extinción de la fianza		323
I.	Causas de extinción	323
1.	Extinción de la fianza y de la obligación principal	323
2.	Remisión	324
II.	La extinción por transcurso del tiempo	324
1.	El transcurso del tiempo en la fianza	324
2.	Fianza temporalmente limitada	324
3.	Deudas nacidas y deudas reclamadas	325
4.	Llegada del término y reclamación del acreedor	326

5.	Vencimiento de la obligación principal en fianza temporalmente no determinada	327
III.	Pago	327
1.	Pago por deudor y fiador	327
2.	Pago de tercero	328
3.	Dación en pago	329
4.	Consignación	329
5.	Imputación de pagos en caso de pluralidad de deudas ...	329
6.	Imputación de pagos parciales en la fianza limitada	330
7.	Imputación de la ejecución de las garantías reales	331
IV.	La compensación	331
1.	Oponibilidad por el fiador	331
2.	Compensación con crédito propio del fiador	333
3.	Compensación y cesión de créditos	334
4.	Compensación y regreso	334
5.	Momento de la oposición de la compensación	335
6.	La compensación opuesta por el acreedor al fiador	336
7.	La compensación de un codeudor solidario no afianzado ..	336
8.	La compensación en el proceso	337
V.	Imposibilidad sobrevenida	337
1.	Imposibilidad de la obligación principal	337
2.	Imposibilidad sobrevenida del fiador	337
3.	<i>Rebus sic stantibus</i>	337
VI.	Confusión	338
1.	Confusión entre acreedor y fiador	338
2.	Confusión entre un acreedor y uno de los fiadores independientes	339
3.	Confusión entre acreedor y deudor	339
4.	Confusión entre acreedor y codeudor solidario no afianzado	340
5.	Confusión entre deudor y fiador	340
6.	Confusión entre deudor y cofiador solidario	341
7.	Confusión y cofianza	342
8.	Confusión y subfianza	342
9.	La confusión entre cofiadores solidarios	342
VII.	Muerte y extinción de la personalidad	343
1.	Fallecimiento del fiador o del deudor en la fianza de una obligación determinada	343
2.	Fallecimiento del fiador en fianza simple de una deuda futura	343
3.	Fallecimiento del fiador en la fianza general por deudas futuras	343

4.	Fallecimiento del deudor en fianza general por deudas futuras	344
5.	Absorción de la sociedad fiadora en la fianza general	345
6.	Disolución de la sociedad deudora	345
7.	Disolución de la sociedad fiadora en la fianza general ...	346
8.	Fallecimiento del acreedor	346
9.	Fusión de la sociedad acreedora	347
10.	Fusión de la sociedad deudora	348
VIII.	Condonación	349
1.	Condonación hecha al deudor principal	349
2.	Condonación hecha al fiador	349
3.	Condonación conjunta a deudor y fiador	350
IX.	Prescripción	350
1.	El <i>dies a quo</i> de la prescripción	350
2.	Interrupción de la prescripción	351
3.	La renuncia a la prescripción ganada	352
4.	Interrupción de la prescripción en la fianza solidaria	352
X.	Novación	352
1.	Novación extintiva y modificativa	352
2.	La modificación objetiva de la obligación	353
3.	Las fianzas sucesivas	354
4.	El cambio de deudor	354
5.	Sociedades y socios	355
6.	Cambio de acreedor	356
7.	Cambio de acreedor en créditos no cedibles	356
8.	Cesión independiente del crédito fideusorio	357
9.	Transformación de la sociedad deudora	357
10.	Pactos en contrario	358
XI.	Derecho de desistimiento	358
1.	Excepcionalidad del desistimiento	358
2.	Preaviso	359
3.	Liquidación de operaciones pendientes	359
4.	Desistimiento del cofiador	360
5.	Denuncia por justa causa	360
XII.	Revocación y renuncia	361
1.	Revocación por el deudor	361
2.	Revocación por el fiador	362
3.	Renuncia en convenio concursal	362
Capítulo 7. Las relaciones entre deudor y fiador		363
I.	La relación jurídica entre fiador y deudor	363

1.	Vía de regreso y acción de relevación	363
2.	Remedios legales y convencionales	364
3.	Naturaleza jurídica de la relación de cobertura	364
4.	La causa de la relación de cobertura	365
5.	Inexistencia de acción de regreso	366
6.	Fianza sin consentimiento o conocimiento del deudor ...	366
7.	Irrelevancia frente al acreedor	367
8.	Legitimación del fiador para la acción pauliana	368
II.	Acciones de regreso y subrogación	368
1.	Presupuestos de la acción: el pago	368
2.	¿Dualidad o identidad de las acciones?	369
3.	La unicidad de la vía de regreso	371
4.	Reembolso del principal e intereses	372
5.	Gastos originados tras el requerimiento de pago	373
6.	La indemnización de daños y perjuicios	373
7.	La subrogación en la posición del acreedor	374
8.	Los derechos a los que alcanza la subrogación	375
9.	Límites a la subrogación	377
10.	La subrogación contra terceros	378
11.	Terceros contra quienes cabe la subrogación	379
12.	La subrogación por pago parcial	380
13.	Subrogación en la prenda retenida para el pago de una segunda deuda	382
14.	Subrogación en la fianza global y en las garantías reales globales	382
15.	Pactos de exclusión de la vía de regreso	383
16.	Pactos de agravación de la vía de regreso	384
17.	Subrogaciones concurrentes	384
18.	Pactos de subrogación preferencial	386
19.	Concurso del deudor	386
20.	Convenio concursal y crédito de regreso del fiador	388
21.	Cargas del acreedor	388
22.	Prescripción	388
23.	Ejercicio procesal de la subrogación	389
III.	Excepciones oponibles por el deudor en vía de regreso	390
1.	En general	390
2.	Las excepciones de valuta no opuestas por el fiador	391
3.	La articulación procesal del art. 1840	391
4.	Fundamento de la norma y ámbito de aplicación	392
5.	La conducta del deudor	393
6.	Pluralidad de deudores	393

7.	El pago materialmente indebido al acreedor	394
8.	El doble pago hecho al acreedor	394
9.	Inoponibilidad en regreso del pago previo hecho por el deudor	395
10.	El pago anticipado hecho por el fiador	396
11.	Cesión de acciones	397
IV.	Las acciones de relevación y de cobertura	397
1.	La protección de los derechos del fiador antes del pago .	397
2.	¿Puede el fiador preconstituir el pago del deudor?	399
3.	Alcance de la acción	400
4.	Carácter dispositivo	401
5.	La acción de cobertura y los terceros acreedores	402
6.	Defensas del deudor	402
7.	Naturaleza de la acción de relevación o cobertura	403
8.	Relación entre ambas	404
9.	Garantías convencionalmente pactadas	404
10.	Acción de relevación en caso de cofianza	405
11.	Las causas tasadas para la relevación o cobertura	405
12.	Fiador demandado judicialmente para el pago	406
13.	Concurso e insolvencia	406
14.	Pacto de relevación de la fianza	407
15.	Exigibilidad de la deuda	407
16.	Fianza por deuda temporalmente indeterminada	408
Capítulo 8. Cofianza y subfianza		411
I.	Configuración jurídica de la pluralidad de fiadores	411
1.	Descripción de la regulación del CC	411
2.	Formas de la cofianza	412
3.	Cofianza mancomunada indivisible	413
4.	El sistema del CC: mancomunidad y beneficio de división	413
5.	El beneficio de división	414
6.	La comunidad en la garantía	415
7.	La constitución conjunta de la fianza y sus consecuencias	416
8.	Causas de la pérdida del beneficio de división	416
9.	El pacto expreso de mancomunidad	417
10.	Configuración convencional de la cofianza	418
11.	Interpretación de las declaraciones de voluntad	419
II.	Fianzas independientes	421
1.	Pluralidad de fianzas independientes	421

2.	El regreso entre fiadores independientes	422
3.	Fianzas independientes de una pluralidad de deudores ...	424
4.	Liberación de un garante y perjuicio en la subrogación .	424
III.	Relaciones entre cofiadores	425
1.	¿Acción de cobertura previa al pago?	425
2.	El regreso entre cofiadores	425
3.	Pago parcial	426
4.	Cobertura de insolvencia	427
5.	Requisitos del pago	427
6.	La aplicación jurisprudencial del art. 1844.III	428
7.	Valoración de la solución jurisprudencial	429
8.	Regreso entre cofiadores y regreso contra el deudor	430
9.	Excepciones oponibles entre cofiadores	431
10.	Cofianza por partes desiguales	432
11.	Regreso por pago y cesión del crédito	433
IV.	Relaciones con el acreedor	433
1.	Excepciones oponibles	433
2.	Ineficacia de la fianza respecto de algunos cofiadores ...	434
V.	La subfianza	437
1.	Fianza de segundo grado	437
2.	Obligación principal y obligación fideusoria	437
3.	La confusión entre fiador y deudor	438
4.	El beneficio de excusión	439
5.	Acciones de relevación o cobertura	440
6.	Regreso contra el deudor principal y contra el fiador ...	440
7.	Excepciones oponibles por el fiador	441
VI.	El subfiador del cofiador	441
1.	El sentido del art. 1846 CC	441
2.	Carácter de la norma	442
3.	Subrogación y deudor principal	443
4.	La cobertura de insolvencia del cofiador	443
5.	Relaciones externas	444
Capítulo 9. Las cartas de patrocinio		445
I.	Descripción de las declaraciones de patrocinio	445
1.	El supuesto básico de la emisión de declaraciones de patrocinio	445
2.	Supuestos marginales	446
3.	Límites de este estudio	447
4.	Ventajas de la emisión de las declaraciones de patrocinio	448

	5. Naturaleza jurídica	448
II.	Clasificación	449
	1. Panorama	449
	2. Clasificaciones fácticas	449
	3. Declaraciones fuertes o débiles	450
	4. Clasificación propuesta	450
	5. Declaraciones de hechos	451
	6. Declaraciones de voluntad	451
III.	La interpretación jurisprudencial	453
	1. Los hechos y el fallo de la STS 16 diciembre 1985	453
	2. La argumentación de la sentencia	454
	3. Las contradicciones de la sentencia	454
	4. La SAP Barcelona 26 mayo 2000	455
	5. Fianza o <i>culpa in contrahendo</i>	455
	6. Carta de patrocinio como mandato de crédito: STS 30 junio 2005	456
	7. Mandato de crédito e incongruencia de la carta	458
	8. Carta de patrocinio e indeterminación del contrato futuro: STS 13 febrero 2007	459
	9. Crítica de la sentencia: contra el <i>holismo</i> interpretativo ..	461
IV.	Criterios de interpretación de las cp.	462
	1. La pluralidad de posibles destinatarios	462
	2. Ambigüedad y negociación	462
	3. El horizonte de comprensibilidad del destinatario	463
	4. Coacción y déficit de información	464
	5. Reglas <i>contra proferentem</i>	464
	6. Los resultados de la negociación	464
	7. Interpretación textual	465
	8. Irrelevancia del énfasis	466
	9. Irrelevancia de la falta de consciencia sobre el alcance de la declaración	467
	10. Hechos y derechos	467
	11. Presente y futuro	467
	12. Incertidumbre sobre el tiempo de la declaración	468
	13. El grado de control sobre el deudor	468
	14. Evitación de redundancias	469
	15. Precontratos y contrato definitivo	470
	16. Grado de indeterminación admisible	471
	17. Interpretación contextual	471
	18. Rechazo de extensiones implícitas	472
	19. Conocimiento y aprobación de la operación con la filial .	472

20.	Declaraciones dirigidas a una colectividad indeterminada	473
21.	Declaraciones emitidas en favor de consumidores y destinatarios no experimentados	473
V.	Declaraciones «fuertes»	474
1.	El interés de cumplimiento del acreedor	474
2.	Incumplimiento irrelevante de la emitente	474
3.	El principio de no intercesión	475
4.	Compromisos relativos al mantenimiento de la participación	476
5.	Pérdida del control sometida a condición	477
6.	Compromisos relativos a la influencia o vigilancia	478
7.	Compromisos de influencia o vigilancia por parte del socio no mayoritario	479
8.	El problema de la relación de causalidad	480
VI.	La declaración fuerte de provisión de medios a la filial	480
1.	Clases	480
2.	La obligación de provisión de medios de cumplimiento ..	481
3.	Satisfacción del acreedor versus exoneración de la emitente	483
4.	¿Conversión de la deuda de provisión en deuda fideusoria?	484
5.	Derechos de la masa del concurso (I)	484
6.	Derechos de la masa del concurso (II)	486
7.	Aplicación de normas concursales	487
8.	Convenios concursales	488
9.	Subrogación frente a la filial	489
VII.	Declaraciones equivalentes a fianza	489
1.	Declaraciones en concepto de garantía personal	489
2.	El elemento característico	490
3.	Declaraciones fideusorias y no fideusorias	491
4.	La garantía de buena ejecución del contrato	491
5.	La promesa de procurar el cumplimiento	492
6.	La aseveración de una determinada política relativa a la filial	493
7.	La promesa de considerar como propias las deudas de la filial	493
8.	Reembolso del crédito como condición de la enajenación ..	493
VIII.	Garantías incluibles en la contabilidad social	494
1.	Las «garantías comprometidas con terceros»	494
2.	Declaraciones excluidas de la contabilidad	494

IX.	La información como obligación contractual	495
1.	Inexistencia de contrato de información	495
2.	Informaciones incompletas o falsas	496
3.	En especial, la declaración de plena confianza	496
4.	En especial, los proyectos y las acciones a corto plazo ...	497
5.	La información posterior como deber contractual	497
6.	Información falsa o incompleta y causalidad del daño ...	497
X.	Deberes derivados de la buena fe	497
1.	Deberes de información	497
2.	Deberes de conducta	498
Capítulo 10. Garantías a primer requerimiento		499
I.	La descripción básica de la garantía	499
II.	La caracterización doctrinal común de las gpr.	500
1.	Singularidad frente a la fianza	501
2.	Autonomía de la voluntad	501
3.	Inoponibilidad de excepciones	501
4.	La excepción de abuso o fraude	502
III.	Textos normativos y convencionales	502
1.	Ley de Enjuiciamiento Civil	502
2.	Las garantías personales prestadas en los contratos públicos	503
3.	Los seguros de caución en la Ley de Ordenación de la Edificación	503
4.	Las Reglas Uniformes de la CCI	504
5.	La Convención de las Naciones Unidas sobre Garantías independientes y cartas de crédito contingente	505
IV.	La jurisprudencia española relativa a las garantías a primer requerimiento	506
1.	El carácter atípico y autónomo de la garantía	506
2.	No accesoriedad e inversión de la carga de la prueba ...	508
3.	La fórmula jurisprudencial consagrada	509
4.	Inversión de la carga de la prueba o <i>solve et repete</i>	510
5.	La fórmula de pago a pr.	511
6.	Gpr. y seguro de caución	512
7.	Gpr. y acción de regreso del garante	513
8.	Fianza a pr. y gpr.	513
9.	Gpr. y renuncia a excepciones	515
10.	Alcance de la inoponibilidad de excepciones	516
11.	Garantías de preliquidación y garantías de incumplimiento	517

12.	El uso triple de la buena fe	518
13.	El valor de las RUGD	518
14.	¿Una nueva doctrina? La especificidad material y no procesal de la cláusula a pr.	519
15.	Conclusiones	520
V.	La fórmula «a primer requerimiento»	521
1.	Universalidad de la fórmula a pr.	521
2.	Gpr. y condiciones adicionales de la reclamación	522
3.	Gpr. e incumplimiento del deudor	523
4.	Gpr. y deudas condicionadas de terceros	524
5.	La definición de la garantía	525
6.	La gpr. como garantía causal	525
7.	Tipos de incumplimiento cubiertos	526
VI.	La interpretación de las gpr.	526
1.	Los intereses en presencia	526
2.	Las distintas formulaciones materiales de la fórmula a pr.	527
3.	Fórmulas débiles y fórmulas fuertes	529
4.	Cláusula de pago a pr. y renuncia a excepciones singulares	529
5.	Buena fe y cláusula <i>contra proferentem</i>	530
6.	Interpretación circunstanciada e interpretación normativa de la cláusula a pr.	530
7.	Las excepciones de contenido propias de la garantía	531
8.	Excepciones de validez no accesorias	532
9.	Régimen procesal	532
VII.	Validez de las gpr.	533
1.	Renuncia a la oponibilidad de excepciones	533
2.	Condiciones generales de la contratación	534
3.	Regreso contra el deudor y restitución del pago indebido ..	534
4.	La titularidad de la acción de regreso	535
5.	Gpr. prestada por consumidores	536
6.	Gpr. prestada por deudas de consumidores	537
7.	Límite a la inoponibilidad de excepciones	537
8.	En especial, la cláusula «prorroga o paga»	538
9.	Orden público y causa ilícita	539
10.	Excurso. Cómo evitar la presión	540
VIII.	Aplicación del régimen de la fianza	540
1.	La gpr. como una cláusula de pago	540
2.	Solidaridad y subsidiariedad	541
3.	Cuantía	541

4.	Forma	542
5.	El régimen del regreso	542
6.	Los modos de extinción de la garantía	542
7.	Extensión de la garantía, cofianza y subfianza	543
8.	La cesión de la garantía	543
IX.	Contragarantías	544
1.	La praxis de las garantías de segundo grado	544
2.	Las relaciones entre deudor y banco garante	544
3.	Garante y contragarante	545
X.	Derecho procesal	546
1.	Competencia territorial interna	546
2.	Competencia judicial internacional. Reglamento <i>Brussels</i>	546
3.	Competencia judicial internacional. LOPJ	547
4.	Medidas cautelares	547
5.	Jurisprudencia sobre medidas cautelares	549
6.	Litisconsorcio pasivo y medida cautelar	550
7.	Arbitraje	550
8.	Final: proceso y realidad en la gpr.	550
Capítulo 11. La declaración cambiaria de aval		553
I.	La sociología del aval cambiario en España	553
1.	Realidad y teoría	553
2.	Los sujetos de la relación de aval	554
3.	Los casos «típicos» de aval	555
4.	Aval y fianza	556
II.	Normativa reguladora del aval	556
1.	La regulación de la LCCH	556
2.	Diferencias con la Ley Uniforme de Ginebra	557
3.	LCCH y CCom	558
III.	El contrato y la relación jurídica de aval	559
1.	El aval como contrato entre acreedor y avalista	559
2.	Terceros y partes	560
3.	El acreedor beneficiario del aval	561
4.	Parte en el aval y parte en la relación causal subyacente .	562
5.	Consecuencias de la relación de parte	562
6.	La condición de partes entre avalista y avalado	563
7.	El aval es un contrato con causa propia	564
8.	El aval como afianzamiento cambiario	566
9.	Obligación cambiaria y extracambiaria como objeto de la garantía	567

	10. El aval no requiere un contrato de entrega de la letra ..	568
IV.	Aval y garantía subyacente	569
	1. Declaración cambiaria y negocio extracambiarario	569
	2. Los pactos de garantía subyacente al aval	570
	3. El aval como documentación de una garantía extracambiarario	571
	4. El precontrato de aval	573
	5. Aplicación supletoria del régimen común de la fianza ...	574
	6. En especial, el pacto de favor	575
V.	El «aval en sentido amplio»	576
	1. La jurisprudencia	576
	2. El significado de la figura	578
	3. La «conversión» del aval en afianzamiento extracambiarario	578
VI.	El avalista	580
	1. Los terceros y los obligados cambiarios como avalistas ..	580
	2. Capacidad	581
	3. Representación	582
VII.	El avalado	584
	1. La persona avalada	584
	2. La indicación del avalado	585
	3. Discrecionalidad de la indicación de avalado	586
	4. Falta de indicación	587
	5. El valor de la regla legal supletoria	588
VIII.	La declaración cambiaria de aval	589
	1. Oferta y aceptación	589
	2. Ley aplicable	590
	3. Garantía de pago	590
	4. Contenido de la declaración cambiaria de aval	591
	5. Beneficiario del aval	592
	6. El lugar de la firma de aval	593
	7. El montante de la obligación cambiaria	593
	8. Determinaciones accesorias de la declaración	594
	9. Limitaciones temporales y condiciones	594
	10. Tiempo de la firma del aval	597
	11. Aval en documento separado	598
	12. Interpretación de la declaración de aval	598
	13. La aceptación por un tercero distinto del librado	599
IX.	La simple firma como aval	600
	1. La firma en el anverso de la letra	600
	2. La simple firma del representante	601

3.	El significado de la equivalencia	602
4.	Firmas en el dorso de la letra	603
Capítulo 12. Las relaciones jurídicas derivadas del aval		607
I.	Inoponibilidad de excepciones	607
1.	Aval y fianza	607
2.	La regla de la inoponibilidad de excepciones y sus límites	608
3.	Relaciones entre partes y con terceros	609
4.	Las excepciones personales en el art. 37.I LCCH	611
5.	Partes en la relación avalada y terceros en la relación de aval	612
6.	Conclusión sobre la regla de la inoponibilidad de excepciones	613
7.	Excepciones personales cambiarias y extracambiarias ..	614
8.	Validez formal de la obligación avalada	615
9.	Aval de una obligación cambiariamente inexistente	615
10.	Excepciones personales del avalista	616
11.	Excepciones documentales del avalado	617
12.	Excepciones derivadas de la relación de aval	618
13.	Excepción de prórroga	619
II.	Responsabilidad del avalista	621
1.	Referencia a la responsabilidad del avalado	621
2.	La acción de enriquecimiento contra el avalista	622
3.	Responsabilidad solidaria	623
4.	Alcance de la responsabilidad	624
5.	Solidaridad y excepciones oponibles	625
6.	Prescripción	626
III.	El pago por el avalista	627
1.	El pago	627
2.	La adquisición de los derechos derivados de la letra	628
3.	Aplicación del art. 1852 CC	629
4.	Solidaridad en la vía de regreso	631
5.	Regreso contra el avalado	631
6.	En especial, el art. 1843 CC	632
7.	Prescripción	633
IV.	La fianza ordinaria de crédito cambiario	633
1.	Fianza cambiaria y extracambiaria	633
2.	Fianza extracambiaria en letra de cambio	634
3.	Obligación cambiaria y subyacente	635
4.	Subrogación	635

5.	Alcance material de la subrogación	636
6.	Protección del fiador extracambiarario en vía de regreso ..	637
7.	Conflictos de subrogaciones	639
8.	Garantía cambiaria y extracambiaria de deudas cambias de distinto rango	640
9.	Deudas cambiarias de distinto rango y beneficiarios de distinto rango cambiario	641
10.	Deudas cambiarias del mismo rango	641
V.	Pluralidad de avalistas	642
1.	Remisión	642
2.	Subaval	642
3.	Regreso entre avalistas	643
Capítulo 13. El seguro de caución		645
I.	Normativa reguladora	645
1.	Ley de Contrato de Seguro	645
2.	Ley de Ordenación de la Edificación	646
3.	Cantidades adelantadas a cuenta en la compraventa de viviendas	647
4.	Contratos de las Administraciones Públicas	648
II.	La construcción jurisprudencial	649
1.	La contribución de la jurisprudencia	649
2.	La naturaleza jurídica del seguro de caución	652
III.	Las especialidades del régimen asegurativo	653
1.	Seguro por cuenta ajena	653
2.	Riesgo y siniestro	654
3.	La transferencia del riesgo	655
4.	Pólizas estimadas y garantía de pago a primer requerimiento	656
IV.	El seguro de caución como seguro y como obligación fideusoria	656
1.	Las polémicas sobre la naturaleza jurídica	656
2.	La póliza caucional como seguro	657
3.	Obligación fideusoria	658
4.	La subrogación	659
5.	El montante del regreso	661
6.	Excepciones de la relación de valuta	661

PARTE SEGUNDA

LA HIPOTECA

Capítulo 14. La constitución de la hipoteca inmobiliaria	665
I. Los títulos de constitución de hipotecas	665
1. Hipoteca convencional y legal	665
2. Hipoteca legal y crédito privilegiado	668
3. La hipoteca legal en favor de la Hacienda Pública	669
4. La subhipoteca legal de las cédulas y bonos hipotecarios .	671
5. La afección de las fincas durante el proceso urbanizador .	671
6. La garantía de los créditos por gastos comunes en los edificios en régimen de propiedad horizontal	672
7. La extensión de la hipoteca	673
8. La conversión de anotaciones preventivas en hipotecas .	674
9. Adquisición de hipoteca convencional por usucapción	675
II. Título constitutivo del contrato de hipoteca y oponibilidad del derecho de hipoteca	675
1. Diversidad de requisitos	675
2. Requisitos esenciales del contrato de hipoteca	676
3. Propiedad y libre disposición del hipotecante	676
4. Título formal para la inscripción	677
5. La escritura pública y la inscripción de la hipoteca	678
6. Contrato de financiación, escritura pública y cláusulas inscribibles en el Registro de la Propiedad: la situación hasta la entrada en vigor de la Ley 41/2007	679
7. Cláusulas hipotecarias inscribibles tras la Ley 41/2007 ...	680
III. La causa del contrato de hipoteca	683
1. La relevancia práctica de la causa en la hipoteca	683
2. El problema de la expresión formal de la causa	683
3. La finalidad de garantía	685
4. La relación de accesoriedad	686
5. Onerosidad o gratuidad de la hipoteca	687
IV. Propiedad y libre disposición del hipotecante	688
1. La regla	688
2. Legitimación de titulares condicionales	688
3. Legitimación de titulares sujetos a condición resolutoria	689
4. Legitimación de titulares de derechos temporalmente limitados	689
5. Legitimación del usufructuario con facultad de disposición y del fideicomisario de residuo	690
6. Hipoteca de bienes en comunidad	690

7.	Hipoteca de bienes gananciales, presuntivamente gananciales y sobre la vivienda habitual	691
8.	Hipoteca de bienes privativos confesados	691
9.	Hipoteca de bienes patrimoniales del Estado, Comunidades Autónomas y Entidades Locales	692
10.	Titulares sujetos a prohibiciones de disponer	692
11.	Prohibiciones de disponer establecidas sobre elementos procomunales en el régimen de propiedad horizontal	694
12.	La hipoteca constituida mediante <i>deductio</i> o reserva	694
13.	Adquisición de hipoteca <i>a non domino</i>	694
V.	Capacidad del acreedor hipotecario	695
1.	La regla	695
2.	La hipoteca a favor de persona jurídica en formación	695
3.	Hipotecas a favor de personas no residentes	696
VI.	Capacidad del constituyente	696
1.	Momento relevante	696
2.	Hipoteca otorgada por menores e incapacitados	697
3.	Presentante y representante	698
4.	Hipotecas constituidas por medio de representante voluntario	699
5.	Hipotecas constituidas por administradores de sociedades mercantiles	700
6.	Hipotecas constituidas por el patronato de fundaciones ...	701
VII.	La promesa de constituir hipoteca	701
VIII.	Transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios	702
1.	La información precontractual en los préstamos hipotecarios	702
2.	Ámbito de operaciones incluidas	703
3.	Contenido del folleto informativo	704
4.	El supuesto carácter orientativo del folleto informativo ...	705
5.	La vinculación del contenido del folleto	705
6.	Los defectos de información	706
7.	La oferta vinculante	706
8.	El derecho a examinar el proyecto de escritura	707
9.	Obligaciones del Notario autorizante	707
10.	Las cláusulas financieras de la oferta y de la escritura .	708
IX.	La hipoteca de constitución unilateral	708
1.	El régimen legal	708
2.	El problema del momento constitutivo de la hipoteca unilateral	709
3.	Los requisitos del título unilateral	710

4.	Inscripción como título unilateral del título bilateral defectuoso	711
5.	El desistimiento unilateral de la solicitud de inscripción del título unilateral	711
6.	El requerimiento para la aceptación	712
7.	La aceptación y su constancia registral	713
8.	Posición del acreedor antes de la aceptación	714
X.	La hipoteca constituida por tercero	714
1.	El hipotecante tercero	714
2.	El hipotecante tercero como garante	716
3.	La relación entre el hipotecante y el acreedor	720
4.	La relación entre el hipotecante y el deudor	721
5.	La concurrencia entre hipoteca de tercero y otras garantías	722
XI.	La constitución de hipotecas del mismo rango	725
1.	La regla	725
2.	La constitución simultánea de hipotecas del mismo rango	726
3.	La constitución de hipoteca del mismo rango que una preexistente	727
XII.	La constitución de hipoteca condicional y a término	728
1.	La constitución de hipoteca sujeta a condición suspensiva	728
2.	La constitución de hipoteca sujeta a condición resolutoria	731
3.	La concesión temporal de hipoteca	731
XIII.	Régimen fiscal aplicable a la constitución de hipoteca	732
1.	Sujeción a la modalidad de AJD	732
2.	Sujeción al ITP y al IVA	732
XIV.	Aranceles notariales y registrales	733
1.	Información en materia arancelaria	733
2.	Aranceles notariales	734
3.	Aranceles registrales	734
Capítulo 15. El objeto de la hipoteca inmobiliaria		737
I.	Condiciones de hipotecabilidad	737
1.	Derechos que recaen sobre inmuebles	737
2.	Derechos reales: la oponibilidad <i>erga omnes</i>	739
3.	Derechos enajenables	739
4.	Derechos inscritos	740
5.	Hipoteca de partes indivisas	741
6.	Hipoteca de partes divisas	741

7.	Derechos no hipotecables	742
II.	Hipotecas especiales por su objeto	742
1.	Hipoteca de derechos futuros y sujetos a condición suspensiva	742
2.	Hipoteca de derechos resolubles y temporalmente limitados	743
3.	Hipoteca de derechos litigiosos	744
4.	Hipoteca del derecho de usufructo	745
5.	Hipoteca de la nuda propiedad	746
6.	Hipoteca de derechos hipotecados	746
7.	La subhipoteca	746
8.	Hipoteca de los derechos de superficie, vuelo y aprovechamiento de fincas ajenas	747
9.	Hipoteca de concesiones demaniales	748
10.	Hipoteca de los derechos de adquisición preferente	749
11.	Hipoteca del derecho del rematante sobre los bienes subastados	750
12.	La hipoteca y el censo	750
13.	Hipoteca del aprovechamiento urbanístico	751
III.	La hipoteca y la propiedad horizontal	751
1.	Declaración de obra nueva, división horizontal e hipoteca	751
2.	Hipoteca de solar con extensión a edificaciones existentes, sobreelevaciones y nuevas edificaciones	753
3.	Hipoteca sobre los derechos de vuelo y de superficie	754
4.	Hipoteca de pisos y locales independientes	755
5.	Hipoteca de cuotas indivisas de finca destinada a garaje o a trastero	756
6.	Hipoteca de anejos	757
7.	Hipoteca de elementos procomunales	757
8.	Hipoteca de elementos comunes	758
9.	Hipoteca unitaria de edificio dividido horizontalmente ..	759
10.	Hipoteca de edificio no dividido horizontalmente	760
IV.	La constitución de hipoteca sobre varias fincas	761
1.	La regla	761
2.	Distribución-determinación del artículo 119 LH y distribución-división del crédito hipotecario del artículo 123 ..	763
3.	Hipotecas solidarias, distribución y redistribución del crédito	764
4.	La distribución del crédito y la indivisibilidad de la hipoteca	765
5.	Régimen aplicable a la hipoteca distribuida	766

6.	La constitución de hipoteca sobre varios derechos reca- yentes sobre una finca	766
V.	La indivisibilidad de la hipoteca	767
1.	La regla	767
2.	Indivisibilidad y ejecución parcial de la hipoteca	768
3.	La renuncia a la indivisibilidad	768
4.	La división de finca hipotecada sin distribución del cré- dito	769
VI.	Extensión objetiva del gravamen hipotecario	770
1.	Extensión legal de la hipoteca a las partes integrantes del inmueble	770
2.	Extensión legal de la hipoteca a las edificaciones preexis- tentes	772
3.	Extensión legal de la hipoteca a otros bienes	773
4.	Indemnizaciones comprendidas en la extensión legal de la hipoteca	774
5.	Prenda sobre el crédito indemnizatorio o expropiatorio .	775
6.	La renuncia a la extensión legal	777
7.	Extensión convencional de la hipoteca frente al hipote- cante	777
8.	Los principios de fe pública y legitimación y la extensión convencional a pertenencias	779
9.	Pertenencias afectadas por la extensión	779
10.	Eficacia de las cláusulas convencionales de extensión a pertenencias	780
11.	Las cláusulas de extensión sobre bienes previamente gravados con hipoteca mobiliaria o prenda sin despla- zamiento de la posesión	783
12.	Las cláusulas de extensión sobre bienes previamente su- jetos a reserva de dominio o a prohibición de enajenar ..	783
13.	La extensión a pertenencias y su embargo	784
14.	Las cláusulas de extensión y el privilegio refaccionario .	785
15.	Los derechos de vuelo y de superficie y la extensión de la hipoteca a las sobreelevaciones y nuevas edificaciones	786
16.	El tercer poseedor	787
17.	Límites a la extensión de la hipoteca frente al tercer po- seedor	788
18.	Hipoteca sin extensión a sobreelevaciones y nuevas edifi- caciones	790

Capítulo 16. Obligaciones asegurables con hipoteca inmobiliaria: requisitos generales y modalidades	793
I. Condiciones de asegurabilidad	793
1. La determinación de la obligación garantizada	793
2. La función del principio de determinación	796
3. Determinabilidad de la obligación garantizada y ejecución hipotecaria	798
4. La cifra máxima de responsabilidad	799
5. Hipoteca en garantía parcial de un crédito	799
6. Hipoteca a favor de acreedores parciarios y solidarios ...	801
7. Hipoteca que asegura deudas parciarias y solidarias ...	803
II. La relación entre las distintas modalidades hipotecarias por razón de la obligación asegurada	803
1. Inexistencia de modalidades hipotecarias típicas	803
2. Inexistencia de modalidades hipotecarias excepcionales .	805
III. La hipoteca de máximo	806
1. Caracterización	806
2. Su justificación	807
3. La doctrina de la DGRN sobre la función del máximo ...	808
4. La ineficacia del máximo <i>inter partes</i>	809
IV. Hipoteca en garantía de obligaciones futuras y condicionales ..	811
1. Las reglas	811
2. El problema de la accesoriedad de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras	812
3. Obligaciones futuras y puramente futuras	814
4. La hipoteca en garantía de obligaciones futuras no dependientes de ninguna relación jurídica	815
5. El problema del carácter potestativo del gravamen hipotecario	816
6. Efectos de la hipoteca cuando la obligación no ha nacido .	816
V. Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito	818
1. La hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito y la hipoteca global del art. 153 bis LH	818
2. Las reglas	819
3. Cuenta corriente comercial	820
4. La apertura de crédito	822
5. Créditos contemplados en el art. 153 LH	823
6. Requisitos exigidos para constituir una hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito	825
VI. Hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones	826
1. Crédito incorporado a una emisión de obligaciones	826
2. Una emisión de obligaciones	827

3.	El emisor	829
4.	Requisitos del negocio de emisión	830
5.	Requisitos adicionales exigidos para la emisión de cédulas, bonos y participaciones hipotecarias	831
6.	Especialidades en la constitución de la hipoteca	833
7.	Bilateralidad o unilateralidad de la hipoteca	833
8.	La ejecución de la hipoteca en garantía de una emisión de valores	834
VII.	La hipoteca cambiaria	834
1.	Admisión de la figura	834
2.	Caracterización	835
3.	Requisitos de la letra	836
4.	Especialidades en la constitución de la hipoteca cambiaria	837
5.	Pluralidad de letras y de fincas gravadas	838
6.	Extensión de la hipoteca a la renovación de la letra	839
7.	La hipoteca cambiaria de máximo por extensión de la hipoteca a los intereses de la letra	839
8.	La ejecución de la hipoteca cambiaria	840
VIII.	Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas	841
1.	Las reglas	841
2.	Una obligación de renta o de cumplimiento de prestaciones esencialmente periódicas	842
3.	Sobre la pretendida obligación <i>propter rem</i>	843
4.	Cargas asimiladas a la hipoteca de renta	846
5.	La obligación de constituir hipoteca de renta	847
6.	La hipoteca de renta sobre derechos temporalmente limitados	847
7.	La redención de la hipoteca de renta	848
8.	La hipoteca de renta y el censo	848
IX.	Hipoteca en garantía de un préstamo de disponibilidad condicionada	849
1.	Descripción	849
2.	Hipoteca en garantía de obligación sujeta a condición suspensiva	850
X.	La hipoteca con pacto de concreción de responsabilidad al valor de los bienes gravados	851
1.	Las reglas	851
2.	La concreción de la responsabilidad	852
3.	La accesoriedad de esta hipoteca	852
4.	El problema de la transmisión de la finca gravada a tercer poseedor	853

Capítulo 17. La hipoteca flotante, la hipoteca en garantía de la obligación de intereses y la hipoteca inversa	855
I. Introducción a la hipoteca flotante	855
1. El nuevo régimen legal	855
2. Hipoteca flotante, hipoteca de máximo e hipoteca global: algo más que una cuestión terminológica	857
3. Hipoteca flotante del art. 153 bis LH e hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito del art. 153 LH ..	859
II. El pasado de la hipoteca flotante	859
1. Descripción de la hipoteca flotante	859
2. El criterio inicial de la DGRN	862
3. El criterio de la DGRN inmediatamente anterior a la Ley 41/2007	864
4. Cláusulas de globalización admitidas y no admitidas por la DGRN	867
5. La determinabilidad de la cobertura en garantía	868
6. Significado de la accesoriedad	869
7. El reproche de la «flotabilidad»	869
8. La <i>ratio</i> de la separación de cuotas de valor en garantía ..	870
9. El rango y la protección de los acreedores intermedios ..	871
10. El bloqueo patrimonial de los bienes gravados	874
11. El reproche del «vínculo inútil»	875
12. El «monopolio situacional» del acreedor	876
13. La «redención» de una hipoteca global	878
14. Un modelo de pacto de cancelación de una hipoteca global	881
15. La integración de la cobertura en garantía	882
III. La nueva hipoteca flotante del art. 153 bis LH	883
1. Créditos asegurables con hipoteca flotante conforme al art. 153 bis LH	883
2. La determinación de la cobertura en garantía	885
3. En particular, la descripción de los «actos jurídicos básicos»	885
4. En concreto, la hipoteca en garantía de «operaciones regulares del negocio bancario»	886
5. La interpretación de la cláusula de cobertura: el problema de las obligaciones nacidas	887
6. Otro problema de interpretación: los créditos de terceros	887
7. Créditos a favor de entidades financieras y créditos tributarios o de la Seguridad Social a favor de las administraciones públicas titulares	888
8. El plazo de duración de la hipoteca	890

IV.	La hipoteca en garantía de la obligación de intereses	891
1.	Límites cuantitativos de la obligación de intereses	891
2.	Los intereses variables	894
3.	Los préstamos hipotecarios referenciados al MIBOR	896
4.	Los restantes créditos referenciados al MIBOR	897
5.	Intereses mixtos	898
6.	Intereses remuneratorios y cláusulas de estabilización	898
7.	Intereses de demora	899
8.	El devengo de intereses	899
9.	Prescripción de la obligación de intereses	900
10.	Capitalización de intereses	900
11.	El aseguramiento de intereses remuneratorios y de demora	902
12.	Sobre la posibilidad de aseguramiento en un único máximo	903
13.	Sobre la ineficacia del máximo interpartes	905
14.	Las cuotas de amortización	905
15.	Los intereses asegurados en perjuicio de tercero	906
16.	El tercero del artículo 114 LH	907
17.	El cómputo de los intereses asegurados en perjuicio de tercero	909
18.	La ampliación de hipoteca por los intereses no cubiertos en perjuicio de tercero	910
19.	Rango de la garantía hipotecaria ampliada	911
20.	Otras opciones del acreedor hipotecario ante el impago de intereses	912
V.	La hipoteca inversa regulada en la Ley 41/2007	912
1.	Las ventajas y los riesgos de este producto financiero ...	912
2.	El acreedor hipotecario	914
3.	El deudor y los beneficiarios	914
4.	Hipoteca inversa de vivienda habitual del deudor y de otros inmuebles distintos	914
5.	El crédito asegurado	915
6.	La garantía por intereses y la capitalización anticipada de intereses	916
7.	Vencimiento del crédito por fallecimiento del deudor o de los beneficiarios y vencimiento anticipado por transmisión voluntaria del inmueble hipotecado	917
8.	Pactos admisibles y no admisibles en hipotecas inversas sujetas a la Ley 41/2007	918
9.	Responsabilidad	920
10.	Beneficios fiscales y arancelarios	921

Capítulo 18. Transmisión, gravamen y novación del derecho de hipoteca	923
I. La cesión de créditos hipotecarios	923
1. Cesión y subrogación en el crédito hipotecario	923
2. Cesión del crédito asegurado y cesión de la titularidad de la hipoteca	925
3. Créditos hipotecarios susceptibles de cesión	926
4. Cesión de créditos hipotecarios futuros	927
5. Cesión de créditos hipotecarios ilíquidos	927
6. Cesión de créditos hipotecarios accesorios	928
7. Cesión parcial de créditos hipotecarios	929
8. Cesión de créditos asegurados con hipoteca flotante	930
9. Cesión de todos los créditos sin transmisión de la garantía	931
10. Cesión parcial del crédito o cesión de parte de los créditos sin transmisión de la garantía	931
11. Cesión de créditos garantizados con hipoteca flotante sin transmisión de la garantía	932
12. Cesión parcial sin transmisión de la hipoteca y novación del contrato de hipoteca	933
13. Perfección y oponibilidad de la cesión de créditos hipotecarios	934
14. Efectos de la cesión parcial con garantía accesoria sobre la hipoteca	936
15. La legitimación del cedente para ejercitar y disponer del derecho de hipoteca en caso de cesión no inscrita	936
16. La legitimación del cesionario no inscrito para ejercitar el derecho de hipoteca frente al deudor hipotecante	937
17. La legitimación del cesionario no inscrito para ejercitar el derecho de hipoteca frente a tercero	939
18. La legitimación del cesionario no inscrito y el tracto sucesivo	940
19. La cesión de créditos hipotecarios transferibles por endoso o al portador	941
II. Transmisión de la titularidad de una hipoteca flotante sin cesión de créditos	941
1. Descripción del supuesto	941
2. El problema de la hipoteca independiente	942
3. La transmisibilidad del derecho de hipoteca	943
4. El problema del art. 1528 CC	943
5. El problema del art. 1205 CC	944
6. La situación de los terceros que hayan adquirido derechos sobre el bien gravado	944

7.	El consentimiento de los terceros que hayan adquirido derechos sobre la hipoteca	945
8.	La posición del deudor hipotecario	946
9.	La posición del hipotecante no deudor	946
10.	Las obligaciones aseguradas	946
III.	La subrogación legal en el crédito hipotecario	947
1.	Subrogación en el crédito, en la hipoteca y en las garantías accesorias	947
2.	El pago realizado por el tercer poseedor de finca hipotecada	948
3.	El pago realizado por el hipotecante tercero	949
4.	El artículo 1211 CC	950
5.	La subrogación parcial	951
6.	La subrogación del vendedor <i>solvens</i> en caso de descuento o retención del importe de la deuda	952
7.	La subrogación del vendedor en caso de descuento o retención de un crédito hipotecario inexistente	953
8.	Constancia registral de la subrogación	953
9.	La subrogación por pago en créditos cubiertos por una hipoteca flotante	954
IV.	La subrogación conforme a la Ley 2/1994	954
1.	Ventajas sobre la subrogación conforme al Código Civil ..	954
2.	Ámbito de aplicación	956
3.	Irregularidades procedimentales y beneficios fiscales y arancelarios	957
4.	El nuevo préstamo	958
5.	El crédito objeto de subrogación	959
6.	La oferta vinculante	960
7.	Información sobre el coste del préstamo vigente	961
8.	Aceptación del deudor	961
9.	Notificación de la oferta aceptada	962
10.	Ofertas y contraofertas	962
11.	Certificación de la entidad acreedora	962
12.	Cálculo de la entidad oferente	964
13.	La posición del deudor	964
14.	Naturaleza del derecho a enervar la subrogación	964
15.	La renuncia del derecho de enervación	965
16.	Pago en caso de certificación de la deuda	966
17.	Pago en caso de cálculo de la entidad oferente	966
18.	Compensación por amortización anticipada y daños indemnizables	967
19.	El error en el cálculo	968

20.	Aplicación del art. 1213 CC	969
21.	Contenido de la escritura de subrogación	970
22.	Constancia registral y ejecución hipotecaria	973
23.	Régimen fiscal	974
24.	Aranceles notariales y registrales	974
V.	La modificación del crédito hipotecario	975
1.	Novación extintiva y modificación del crédito hipotecario	975
2.	Modificación de créditos hipotecarios y rango registral: las reglas	976
3.	Modificaciones del crédito hipotecario que comportan una alteración del rango	978
4.	En particular, la división de créditos hipotecarios	979
5.	La ampliación de la cifra de responsabilidad hipotecaria	980
6.	Ampliación de la cifra de responsabilidad hipotecaria y ampliación de capital: la hipoteca recargable	980
7.	La alteración del plazo: plazos de carencia, plazos de disposición, ampliación y reducción del plazo de vencimiento de la obligación asegurada	982
8.	Modificaciones de créditos hipotecarios exentas y con reducción de arancel conforme a la Ley 2/1994	983
9.	La comisión por modificación	986
10.	Constancia registral de la modificación	987
11.	Beneficios fiscales y arancelarios conforme a la Ley 2/1994	987
VI.	La subhipoteca	989
1.	Las reglas	989
2.	El objeto gravado	989
3.	Significado de la subhipoteca	990
4.	Contenido del derecho de subhipoteca	991
5.	Legitimación del acreedor subhipotecario	992
6.	La subhipoteca y la prenda del crédito hipotecario	993
7.	Validez y oponibilidad de la subhipoteca	994
8.	Extinción y cancelación de la inscripción de la hipoteca gravada	994
9.	Extinción y cancelación de la inscripción de subhipoteca	995
VII.	Los negocios de modificación del rango hipotecario	996
1.	La negociabilidad del rango hipotecario	996
2.	Requisitos comunes a todos los negocios de modificación del rango	997
3.	El consentimiento del propietario gravado y de los terceros	997

4.	La posposición con reserva de rango a favor de una hipoteca de constitución futura	998
5.	Posición del beneficiario de una reserva de rango	1000
6.	La posposición a favor de una hipoteca inscrita	1000
7.	La permuta de rango	1001
8.	El convenio sobre igualdad de rango	1001
Capítulo 19. La transmisión de bienes hipotecados		1003
I.	Régimen aplicable a toda compraventa de finca hipotecada ..	1003
1.	El deber de información	1003
2.	Remedios civiles frente al incumplimiento del deber de información	1004
3.	La estafa inmobiliaria	1005
4.	Gastos de financiación no repercutibles al adquirente en la primera venta de viviendas	1006
5.	Las supuestas hipótesis de asunción legal liberatoria de la deuda	1008
II.	La compraventa de finca hipotecada con subrogación en la deuda asegurada	1008
1.	Información del vendedor sobre el préstamo hipotecario ..	1008
2.	Aplicación de la legislación sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios ...	1009
3.	Intereses devengados antes de la subrogación	1009
4.	Adquisición de la propiedad de VPO y subrogación hipotecaria	1010
III.	Compraventa de finca hipotecada sin subrogación en la deuda asegurada	1010
1.	El tercer poseedor de finca hipotecada	1010
2.	Compraventa con descuento o retención del importe de la obligación asegurada sin subrogación en la deuda	1011
IV.	La transmisión judicial de finca hipotecada	1012
1.	El supuesto de hecho de la STS de 30 enero 1999	1012
2.	La asunción legal del adjudicatario y la extinción por confusión de hipotecas anteriores en la STS de 30 enero 1999	1013
3.	La subrogación del adjudicatario en las cargas y gravámenes anteriores	1014
4.	La subrogación del adjudicatario titular de las cargas y gravámenes anteriores	1016

Capítulo 20. Régimen concurrencial y cancelación de la hipoteca inmobiliaria	1017
I. Régimen concurrencial de la hipoteca	1017
1. Privilegios del acreedor hipotecario	1017
2. La hipoteca y la revocatoria concursal	1019
3. La hipoteca flotante y la revocatoria concursal	1022
4. Efectos de la declaración de concurso sobre el crédito asegurado: el vencimiento de las deudas a plazo y los nuevos intereses del crédito	1022
5. La paralización de ejecuciones	1023
6. El pago del crédito hipotecario con cargo a la masa y sin realización de los bienes afectos	1024
7. Los acreedores hipotecarios y el convenio concursal	1024
8. La colisión entre hipoteca y créditos salariales superprivilegiados	1025
9. La cancelación de cargas anteriores no preferentes en la ejecución por créditos salariales preferentes	1026
10. Las preferencias convencionales entre coacreedores hipotecarios	1027
II. La extinción del derecho de hipoteca inmobiliaria	1027
1. Extinción del derecho y cancelación registral	1027
2. Extinción de una hipoteca no cancelada y fe pública registral	1028
3. Tipos de causas de extinción del derecho de hipoteca	1028
4. Extinción de la hipoteca por extinción de la obligación asegurada	1029
5. Efectos sobre la hipoteca de la extinción parcial de la obligación	1029
6. En particular, la extinción de hipotecas de máximo por pago del deudor	1030
7. La extinción de hipotecas de máximo por pago del tercer poseedor y del hipotecante no deudor	1031
8. Causas de extinción de los derechos sobre inmuebles	1031
9. En particular, la extinción de la hipoteca de concesión demanial	1032
10. La extinción por consolidación	1033
11. La extinción por renuncia	1033
12. La caducidad del derecho de hipoteca	1034
13. La caducidad convencional del derecho de hipoteca	1035
14. La prescripción de la acción hipotecaria	1038
15. La extinción por ejecución total o parcial de la hipoteca ...	1038
16. Sobre la posibilidad de una usucapión liberatoria	1038

III.	Cancelación de la inscripción de hipoteca	1038
1.	Cancelación registral y extinción del derecho inscrito ...	1038
2.	La cancelación en sentido formal y material	1039
3.	El título formal para la cancelación	1040
4.	La cancelación por sentencia firme	1040
5.	La cancelación por consentimiento del acreedor hipotecario	1042
6.	Cancelación de hipoteca ganancial o presuntivamente ganancial	1044
7.	La cancelación de hipotecas durante la indivisión hereditaria	1045
8.	Capacidad para cancelar	1045
9.	La cancelación por medio de representante	1046
10.	La cancelación por extinción del derecho inscrito que resulte del título constitutivo de la hipoteca	1046
11.	La cancelación por extinción del derecho inscrito que resulte de otro documento fehaciente	1047
12.	La cancelación con consignación por extinción del derecho inscrito que resulte de otro documento fehaciente ...	1048
13.	La cancelación por extinción del derecho inscrito que resulte de la ley	1048
14.	La cancelación de hipoteca recayente sobre varias fincas sin distribución del crédito	1049
15.	La cancelación de hipoteca recayente sobre varias fincas con distribución del crédito	1049
16.	Especialidades en la cancelación de una hipoteca de constitución unilateral	1050
17.	Especialidades de la cancelación de una hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas	1051
18.	La cancelación total de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones representadas por títulos al portador	1051
19.	La cancelación total de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones representadas por títulos endosables	1053
20.	La cancelación parcial de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones representadas por títulos endosables o al portador	1053
21.	La cancelación de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones representadas por medio de anotaciones en cuenta	1054
22.	La cancelación de hipoteca cambiaria	1054

23.	La cancelación parcial en caso de pluralidad de fincas gravadas con una hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones	1055
24.	La cancelación de una hipoteca flotante	1055
25.	El expediente de liberación de cargas y gravámenes	1056
Capítulo 21. Vencimiento y ejecución de la hipoteca inmobiliaria		
I.	El vencimiento de la obligación asegurada	1059
1.	La regla	1059
2.	La cláusula de vencimiento anticipado de la obligación asegurada	1062
3.	La constancia registral de las cláusulas de vencimiento anticipado: las interpretaciones posibles	1063
4.	La interpretación de la DGRN: inscripción <i>vs.</i> transcripción	1064
5.	La consiguiente expulsión del Registro de las cláusulas de vencimiento anticipado en hipotecas constituidas a favor de acreedores distintos de entidades del mercado hipotecario	1065
6.	Las cláusulas de vencimiento anticipado en la ejecución sumaria	1066
7.	Cláusulas de vencimiento anticipado con trascendencia real según la DGRN	1068
8.	Cláusulas de vencimiento anticipado no inscribibles según la DGRN	1071
9.	Consideraciones críticas sobre el criterio de la DGRN ...	1073
10.	Vencimiento anticipado y ejecución de la hipoteca	1073
11.	El vencimiento anticipado en las hipotecas a favor de una pluralidad de titulares parciarios	1074
II.	Opciones procesales del acreedor hipotecario	1075
1.	Libertad de elección procesal	1075
2.	El procedimiento de los arts. 681 y ss. de la LECiv	1076
3.	El procedimiento extrajudicial notarial	1076
4.	Ejercicio de la acción personal en el juicio ejecutivo ordinario	1077
5.	El ejercicio de la acción hipotecaria en juicio ejecutivo ordinario	1077
6.	La prohibición de pacto comisorio	1077
7.	Pactos que no incurren en la prohibición	1079
8.	Negocios que incurren en la prohibición	1080
III.	El procedimiento especial de los arts. 681 y ss. de la LECiv .	1080
1.	Régimen aplicable	1080

2.	Imperatividad de los trámites de este procedimiento	1081
3.	Sumariedad de este procedimiento	1081
4.	Constitucionalidad de este procedimiento	1082
5.	Presupuestos de aplicación del procedimiento especial de los arts. 681 y ss. de la LECiv	1083
6.	El domicilio señalado para requerimientos y notificaciones	1083
7.	El valor de tasación y su eficacia como tipo para la subasta	1084
8.	Juzgado competente	1087
9.	Las partes de la ejecución: el actor	1087
10.	La legitimación del acreedor subrogado conforme a la Ley 2/1994	1088
11.	Legitimación del acreedor beneficiario de una hipoteca unilateral	1088
12.	Pluralidad de ejecutantes	1088
13.	Los legitimados pasivos	1089
14.	El adquirente no inscrito	1089
15.	El adquirente posterior a la certificación de dominio y cargas	1090
16.	Inicio del procedimiento: demanda y documentos a presentar	1090
17.	El título o los títulos de crédito	1091
18.	La integración del título por medio de títulos ejecutivos extrarregistrales	1092
19.	Títulos ejecutivos aptos para el despacho de ejecución ..	1093
20.	La ejecución del crédito de intereses variables y de los créditos en divisas	1094
21.	Régimen de la ejecución por el saldo de operaciones	1095
22.	La integración del título constitutivo de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras	1096
23.	La integración del título constitutivo de una hipoteca flotante	1097
24.	Hipotecas ejecutables por el saldo de operaciones	1097
25.	La certificación del saldo como título ejecutivo	1100
26.	La integración del título de la hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones	1102
27.	La integración del título de la hipoteca cambiaria	1103
28.	La denegación del despacho de ejecución	1103
29.	El requerimiento de pago	1104
30.	La certificación de dominio y cargas	1104
31.	La nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas	1105

32.	Información de cargas extinguidas o aminoradas	1107
33.	Comunicación del procedimiento al titular inscrito	1107
34.	Comunicación a los acreedores posteriores	1108
35.	Administración del inmueble hipotecado	1109
36.	Realización del inmueble gravado	1110
37.	El tipo para la subasta y el descuento de las cargas y derechos anteriores	1112
38.	Los arrendatarios y ocupantes de hecho	1112
39.	La adjudicación	1114
40.	La ejecución, durante el concurso, con subsistencia del gravamen y con subrogación del adquirente en la obligación del deudor	1115
41.	Subasta sin ningún postor	1116
42.	Adjudicación al acreedor y subsistencia de la acción personal por la parte de deuda no cubierta	1116
43.	Las reglas sobre ejecución de la hipoteca de concesión ..	1119
44.	La cancelación de cargas posteriores	1120
45.	El problema de la cancelación de las cargas posteriores pero preferentes a la hipoteca	1123
46.	La cancelación de las cargas preferentes	1123
47.	Causas de oposición a la ejecución	1125
48.	Reclamaciones no suspensivas de la ejecución	1127
49.	En particular, la tercería de mejor derecho por créditos preferentes al del actor	1129
50.	La nulidad de actuaciones por defectos procesales	1131
IV.	El procedimiento ejecutivo extrajudicial	1132
1.	La constitucionalidad del procedimiento ejecutivo extrajudicial	1132
2.	Imperatividad de los trámites de este procedimiento	1133
3.	Presupuestos de aplicación del procedimiento ejecutivo extrajudicial	1133
4.	Hipotecas ejecutables extrajudicialmente	1134
5.	Notario competente	1136
6.	Las partes de la ejecución	1136
7.	Inicio del procedimiento	1137
8.	La certificación de dominio y cargas y su constancia registral	1137
9.	El requerimiento de pago	1138
10.	Comunicación del procedimiento al titular inscrito y a los acreedores posteriores	1138
11.	Terminación de la ejecución por pago	1139
12.	Realización del inmueble, adjudicación y cancelación	1139

13.	La entrega al adjudicatario y la situación de los arrendatarios y ocupantes del inmueble	1140
14.	Causas de oposición a la ejecución	1141
V.	La ejecución parcial	1142
1.	Utilidad de la ejecución parcial	1142
2.	Los argumentos en contra de la ejecución parcial en caso de hipoteca a favor de varios acreedores parciarios	1143
3.	Consideraciones críticas sobre estos argumentos	1144
4.	La posibilidad de ejecución parcial como regla general ..	1145
5.	El caso especial de la hipoteca de máximo	1146
	CONTENIDO DE LA OBRA COMPLETA	1149