

*Tratado de los Derechos de
Garantía*



Tratado de los Derechos de Garantía

Tomo I



Tercera Edición

Autores

ANGEL CARRASCO PERERA
ENCARNA CORDERO LOBATO
MANUEL JESÚS MARÍN LÓPEZ
Catedráticos de Derecho Civil
Universidad de Castilla-La Mancha

**THOMSON REUTERS
ARANZADI**

Primera edición, 2001
Segunda edición, 2008 (Primera en la colección Nuevos Clásicos)
Tercera edición, enero 2015



THOMSON REUTERS PROVIEW® eBooks
Incluye versión en digital

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

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

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

Aranzadi es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited

© 2015 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Angel Carrasco Perera, Encarna Cordero Lobato y Manuel Jesús Marín López]
Editorial Aranzadi, SA
Camino de Galar, 15
31190 Cizur Menor (Navarra)
ISBN: 978-84-9059-017-1 (Obra completa)
ISBN: 978-84-9059-015-7 (Tomo I)
Depósito Legal: NA 1962/2014
Printed in Spain. Impreso en España
Fotocomposición: Editorial Aranzadi, SA
Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL
Polígono Agustinos, Calle A, Nave D-11
31013 - Pamplona

ÍNDICE DEL TOMO I

| | |
|-----------------------------------|----|
| ABREVIATURAS..... | 61 |
| PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN..... | 67 |
| PRÓLOGO A LA TERCERA EDICIÓN..... | 75 |

PARTE PRIMERA GARANTÍAS PERSONALES

CAPÍTULO 1

LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LA FIANZA

| | |
|--|-----------|
| I. La definición básica de la fianza en el CC | 79 |
| 1. Obligación de refuerzo..... | 79 |
| 2. Compromisos de garantía interna..... | 80 |
| 3. Obligación de refuerzo subsidiaria o solidaria..... | 81 |
| 4. Subsidiariedad y beneficio de excusión..... | 82 |
| 5. Subsidiariedad, solidaridad y contingencia concursal del crédito contra el fiador..... | 83 |
| 6. La fianza como garantía..... | 84 |
| 7. La fianza como intercesión..... | 85 |
| 8. <i>Causa intercedendi y causa solvendi</i> | 85 |
| 9. Contrato de fianza y fianza debida..... | 86 |
| 10. Deudor principal y deudor de refuerzo..... | 87 |
| 11. La fianza como fuente de obligaciones..... | 87 |
| 12. La fianza es accesoria..... | 89 |
| 13. La prestación fideusoria y el interés de cumplimiento del acreedor | 89 |
| 14. Terminología..... | 90 |
| 15. La fianza como equivalente a garantía en general..... | 90 |

| | |
|--|-----|
| II. Los distintos bloques normativos | 91 |
| 1. Modos de constitución de la fianza | 91 |
| 2. Las relaciones fiador-acreedor..... | 92 |
| 3. Las relaciones acreedor-deudor | 92 |
| 4. Las relaciones deudor-fiador | 93 |
| 5. Las relaciones entre cofiadores..... | 93 |
| 6. La subfianza | 93 |
| III. Fianza civil y fianza mercantil | 94 |
| 1. La mercantilidad de la fianza..... | 94 |
| 2. Forma del afianzamiento mercantil..... | 94 |
| 3. La causa onerosa o gratuita..... | 95 |
| 4. El afianzamiento por operaciones mercantiles duraderas..... | 96 |
| 5. ¿Presunción de solidaridad de la fianza mercantil? | 96 |
| IV. Las formas de manifestación social de la fianza | 98 |
| 1. La fianza prestada por entidades de créditos o de seguros..... | 98 |
| 2. La fianza prestada por un familiar | 99 |
| 3. Las fianzas en sociedades cerradas | 100 |
| 4. Consecuencias en orden a la interpretación de las normas..... | 101 |
| V. La obligación fideusoria legal | 101 |
| 1. La obligación fideusoria directamente fundada en la ley | 101 |
| 2. La fianza recíproca en la solidaridad de deudores | 102 |
| 3. Los efectos del endoso de una letra de cambio | 103 |
| 4. La comisión de garantía | 104 |
| 5. Levantamiento del velo societario | 105 |
| 6. La responsabilidad de los administradores sociales <i>ex art. 367 LSC</i> | 105 |
| 7. La acción directa contra el comitente de obra | 107 |
| 8. La responsabilidad del financiador en los préstamos vinculados. | 107 |
| 9. La responsabilidad del socio colectivo | 108 |
| 10. La unipersonalidad sobrevenida | 108 |
| VI. Fianza y solidaridad de deudores | 109 |
| 1. El sentido de la remisión del art. 1822.II CC | 109 |

| | |
|--|------------|
| 2. Solidaridad y fianza en la jurisprudencia..... | 109 |
| 3. La función de la solidaridad | 110 |
| 4. Régimen aplicable | 111 |
| 5. Simulación relativa entre fianza y solidaridad | 113 |
| 6. Fianza solidaria y fianza sin beneficio de excusión..... | 114 |
| VII. La fianza como contrato de consumo | 114 |
| 1. Fianza y acto de consumo..... | 114 |
| 2. Fianza prestada por un no profesional | 115 |
| 3. Operación de consumo y accesoriedad de la fianza | 116 |
| 4. Fianzas prestadas fuera de establecimiento mercantil del acreedor | 116 |
| 5. Fianzas prestadas en la contratación a distancia | 117 |
| 6. Crédito al consumo | 118 |
| 7. Venta a plazos garantizada con fianza | 119 |
| 8. Normas consumeristas generales y fianza de consumo | 120 |
| VIII. Derecho internacional privado | 121 |
| 1. Ley aplicable | 121 |
| 2. Competencia judicial internacional..... | 124 |

CAPÍTULO 2

LA CONSTITUCIÓN DE LA FIANZA

| | |
|--|------------|
| I. Fianza convencional, legal y judicial..... | 127 |
| 1. La fianza convencional en el CC | 127 |
| 2. La fianza legal o judicial..... | 128 |
| 3. Contenido de la obligación de «dar fiador»..... | 128 |
| 4. Insolvencia sobrevenida del fiador | 129 |
| 5. La prestación de garantías suplementarias | 130 |
| 6. Fianza convencional y contrato de fianza | 131 |
| 7. La fianza convencional, legal y judicial y la aceptación de la fianza por el acreedor | 132 |
| 8. Excepciones oponibles por el fiador | 132 |
| II. La estipulación de fianza en favor de tercero | 133 |
| 1. Inadmisibilidad de la figura | 133 |

| | | |
|-------------|--|------------|
| 2. | Relevancia en tema de oponibilidad de excepciones | 134 |
| 3. | La asunción interna de deuda | 134 |
| 4. | Asunción interna de deuda entre coobligados..... | 135 |
| III. | Oferta y aceptación en el contrato de fianza | 136 |
| 1. | Naturaleza contractual y consensual..... | 136 |
| 2. | La oferta de fianza | 137 |
| 3. | La aceptación del acreedor | 138 |
| 4. | Precontrato de fianza..... | 139 |
| IV. | Vicios del consentimiento contractual | 140 |
| 1. | Vicios del consentimiento en el acreedor..... | 140 |
| 2. | Error del fiador | 140 |
| 3. | Dolo del acreedor..... | 142 |
| 4. | Dolo del deudor | 143 |
| 5. | Intimidación por parte del acreedor..... | 143 |
| 6. | Vicios de la voluntad del fiador y del deudor | 143 |
| V. | La capacidad y la legitimación para otorgar fianza | 144 |
| 1. | Representación voluntaria..... | 144 |
| 2. | Autocontratación | 145 |
| 3. | Fianza otorgada por menor emancipado..... | 145 |
| 4. | Fianza otorgada por representantes legales..... | 146 |
| 5. | Fianza otorgada por persona casada | 147 |
| 6. | En particular: el cónyuge administrador social..... | 148 |
| 7. | Fianza prestada por familiares del deudor | 150 |
| 8. | Garantías prestadas por compañías de seguros..... | 151 |
| 9. | Fianza otorgada por administradores sociales..... | 152 |
| 10. | Fianza prestada por los socios..... | 153 |
| 11. | Fianza prestada en favor de los socios..... | 154 |
| 12. | Sociedades unipersonales | 155 |
| VI. | La interpretación del contrato | 155 |
| 1. | El principio de interpretación restrictiva en la jurisprudencia..... | 155 |
| 2. | El carácter expreso de la fianza | 156 |
| 3. | La no presunción de la fianza..... | 156 |

| | | |
|--------------|---|-----|
| 4. | Reglas de interpretación..... | 157 |
| 5. | Aplicaciones de las reglas generales..... | 158 |
| 6. | La suscripción de un contrato ajeno..... | 161 |
| 7. | Cartas de patrocinio. Remisión..... | 162 |
| 8. | El mandato de dar crédito a un tercero..... | 162 |
| 9. | Las relaciones entre mandante y mandatario de crédito..... | 163 |
| 10. | La promesa de cumplimiento de un tercero..... | 164 |
| 11. | Fianza subsidiaria y fianza solidaria. Reglas interpretativas..... | 164 |
| VII. | La asunción cumulativa de deuda ajena | 166 |
| 1. | El supuesto de hecho..... | 166 |
| 2. | Régimen jurídico indiscutido de la asunción cumulativa..... | 167 |
| 3. | La posición tradicional en doctrina y jurisprudencia..... | 167 |
| 4. | Crítica: la asunción cumulativa como fianza | 168 |
| 5. | Régimen de excepciones oponibles..... | 169 |
| VIII. | La fianza prestada bajo condiciones generales de la contratación | 170 |
| 1. | La predisposición contractual..... | 170 |
| 2. | Las cláusulas sospechosas..... | 171 |
| 3. | Cláusulas abusivas en fianzas prestadas por consumidores | 172 |
| 4. | En particular, la renuncia a derechos por parte del fiador consumidor | 173 |
| 5. | En particular, las sobregarantías | 174 |
| IX. | La causa de la fianza | 174 |
| 1. | La llamada abstracción de la fianza..... | 174 |
| 2. | La finalidad típica del negocio | 175 |
| 3. | Fianza onerosa y gratuita..... | 176 |
| 4. | La fianza retribuida por el acreedor o causalizada al crédito..... | 176 |
| 5. | Otras formas de onerosidad: Los EPAs | 177 |
| 6. | Rescisión concursal de la fianza prestada por concursado..... | 177 |
| 7. | Inoponibilidad de la relación de cobertura..... | 177 |
| 8. | Error y dolo sobre la situación financiera del deudor..... | 179 |
| 9. | La concurrencia de otras garantías como presuposición del fiador | 179 |
| 10. | La desaparición sobrevinida de la base del negocio | 180 |

CAPÍTULO 3

LA EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA FIANZA

| | | |
|-------------|---|------------|
| I. | La extensión de la fianza simple..... | 183 |
| | 1. El art. 1827.II..... | 183 |
| | 2. La determinación inicial de la cuantía..... | 183 |
| | 3. Iliquidez de la deuda | 184 |
| | 4. Los «accesorios» de la obligación principal..... | 184 |
| | 5. Fianza de una opción de compra | 186 |
| | 6. Intereses moratorios..... | 186 |
| | 7. Los intereses de la deuda en caso de concurso..... | 186 |
| | 8. Daños <i>extracontractuales</i> con ocasión del contrato | 187 |
| | 9. En especial, fianza simple de obligación arrendaticia | 187 |
| | 10. Alcance temporal de la responsabilidad del fiador..... | 188 |
| | 11. Fianza de un codeudor solidario | 188 |
| | 12. En especial, los gastos judiciales | 189 |
| | 13. El vencimiento anticipado de la deuda principal | 190 |
| II. | La fianza limitada | 192 |
| | 1. Modalidades de fianzas limitadas..... | 192 |
| | 2. La limitación de la cuantía..... | 192 |
| | 3. Fianza limitada en el tiempo..... | 193 |
| III. | Las obligaciones afianzables | 194 |
| | 1. La amplitud del modelo legal | 194 |
| | 2. Obligaciones de dar, hacer o no hacer | 194 |
| | 3. Obligaciones extracontractuales presentes o futuras | 195 |
| | 4. Obligaciones principales y consecuenciales..... | 196 |
| | 5. Obligaciones condicionales o a término | 196 |
| | 6. Obligaciones naturales..... | 196 |
| IV. | La fianza de obligación ineficaz | 197 |
| | 1. La exigencia de una obligación principal válida..... | 197 |
| | 2. La fianza de una obligación nula..... | 198 |
| | 3. La nulidad provocada por el fiador..... | 199 |
| | 4. La fianza consciente de una obligación nula | 200 |

| | |
|--|------------|
| 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 | 203 |
| 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 |
| 16. Fianza prestada por cumplimiento de convenio concursal..... | 207 |
| V. La fianza general | 208 |
| 1. La admisión legal de la figura..... | 208 |
| 2. Descripción de la praxis negocial | 208 |
| 3. Su admisión por la jurisprudencia española..... | 210 |
| 4. Las deudas contraídas después de la muerte del fiador..... | 211 |
| 5. Cobertura futura y obligaciones fideusorias determinadas | 212 |
| 6. El problema de la determinabilidad..... | 213 |
| 7. Condiciones de validez de la fianza general: derecho de denuncia..... | 214 |
| 8. Pactos sobre la duración..... | 215 |
| 9. Condiciones de validez de la fianza general: establecimiento de un máximo | 216 |
| 10. Cláusulas sorprendentes | 217 |
| 11. Buena fe y derecho de información..... | 217 |
| 12. Exclusión de las deudas extracontractuales..... | 218 |
| 13. Exclusión de las deudas adquiridas por cesión | 218 |
| 14. Exclusión de deudas renovadas | 219 |
| 15. Exclusión de deudas afianzadas por el deudor principal..... | 219 |
| 16. Deudas futuras dotadas de garantía real..... | 220 |
| 17. Garantías reales globales prestadas por el fiador | 220 |

| | |
|---|------------|
| 18. Identidad personal entre deudor y fiador | 220 |
| 19. Fianza general en los contratos públicos | 220 |
| 20. La reclamación al fiador | 221 |
| 21. Fianza general y cuenta corriente..... | 221 |
| 22. Fianza prestada por cónyuge..... | 222 |
| VI. La fianza <i>in duriorem causam</i> | 222 |
| 1. El sentido de la exigencia del art. 1826 | 222 |
| 2. La «reducción» de la obligación excesiva | 223 |
| 3. La posible divergencia del interés de cumplimiento | 224 |
| 4. <i>Fideiussio indemnitatis</i> | 224 |
| 5. Los vicios de la voluntad del fiador | 225 |
| 6. Fianza de obligaciones infungibles | 225 |
| 7. La onerosidad de las condiciones..... | 226 |
| VII. La fianza del saldo de una cuenta corriente | 227 |
| 1. Fianza de crédito incluido en cuenta corriente | 227 |
| 2. Fianza con vencimiento anticipado | 228 |

CAPÍTULO 4

LA RELACIÓN JURÍDICA ENTRE ACREEDOR Y FIADOR

| | |
|---|------------|
| I. El fiador como obligado | 229 |
| 1. Obligación unilateral | 229 |
| 2. La notificación del incumplimiento del deudor | 230 |
| 3. La subrogación y cesión del crédito | 230 |
| 4. La defensa del crédito fideusorio | 231 |
| 5. La «entrega» del aval como carga del cumplimiento | 232 |
| II. Las excepciones oponibles por el fiador | 232 |
| 1. La accesoriidad de la fianza y las excepciones del deudor..... | 232 |
| 2. Remisión..... | 233 |
| 3. Ámbito de las excepciones oponibles..... | 233 |
| 4. Excepciones incompatibles con el fin de la garantía..... | 234 |
| 5. Oposición de excepciones y posición procesal del deudor..... | 235 |
| 6. Excepciones de los codeudores principales..... | 236 |

| | |
|---|------------|
| 7. Derechos potestativos impugnatorios | 236 |
| 8. En particular, la simulación..... | 237 |
| III. Renuncia a la oponibilidad de excepciones | 237 |
| 1. Renuncia a las excepciones | 237 |
| 2. Tipos de renuncia | 238 |
| 3. Reglas interpretativas | 238 |
| 4. Renuncia a excepciones y mayor onerosidad del fiador | 239 |
| 5. Inoponibilidad de excepciones y causa de garantía..... | 239 |
| IV. La transacción hecha con deudor o fiador | 240 |
| 1. Importancia de la regulación..... | 240 |
| 2. Interpretación extensiva | 241 |
| 3. Límites impuestos por la accesoriedad de la fianza..... | 242 |
| 4. El consentimiento del fiador..... | 243 |
| 5. El derecho a aprovecharse de la transacción..... | 244 |
| 6. La imposibilidad de aprovecharse de la transacción | 245 |
| 7. La transacción hecha por el acreedor con el fiador..... | 245 |
| 8. El aprovechamiento de la transacción por el deudor..... | 246 |
| V. Los efectos de la dación en pago | 246 |
| 1. El art. 1849 CC y su valor sistemático..... | 246 |
| 2. Ámbito de aplicación | 247 |
| 3. La aceptación del acreedor | 249 |
| 4. El pacto en contrario | 249 |
| VI. La prórroga concedida al deudor..... | 250 |
| 1. La prórroga como causa de extinción..... | 250 |
| 2. El fundamento de la norma y su crítica..... | 250 |
| 3. Ámbito de aplicación | 252 |
| 4. Exclusión de las prórrogas no voluntarias | 253 |
| 5. El mero retraso o tolerancia del acreedor | 254 |
| 6. La prórroga consentida por el fiador..... | 255 |
| 7. Prórroga y contragarantía..... | 256 |
| 8. La emisión de títulos cambiarios | 257 |
| 9. Final. Propuesta de interpretación reductora..... | 258 |

| | |
|--|-----|
| VII. La excepción de perjuicio en la subrogación | 258 |
| 1. La liberación del fiador por el perjuicio en la subrogación | 258 |
| 2. Ámbito subjetivo de aplicación | 259 |
| 3. Garantías prestadas por terceros..... | 260 |
| 4. Excepción propia del fiador..... | 261 |
| 5. Casuística..... | 261 |
| 6. El fundamento de la norma | 263 |
| 7. La existencia de vía de regreso eficaz | 265 |
| 8. Hecho propio del acreedor | 266 |
| 9. Derechos, garantías y privilegios..... | 267 |
| 10. En particular, la concurrencia de varias garantías personales..... | 267 |
| 11. En particular, la concurrencia de la fianza con una garantía real del mismo crédito..... | 269 |
| 12. Fianza y acción rescisoria por fraude | 270 |
| 13. Fianza limitada en su extensión..... | 270 |
| 14. Pérdida de garantías y privilegios y pérdida de la vía de regreso. | 270 |
| 15. Final. La conducta del acreedor y del fiador..... | 272 |
| 16. La renuncia a la excepción | 273 |
| VIII. La oponibilidad de los convenios de quiebra, concurso y suspensión de pagos antes de la Ley Concursal | 274 |
| 1. La falta de una regulación expresa..... | 274 |
| 2. La interpretación doctrinal | 276 |
| 3. Valoración de la jurisprudencia | 277 |
| 4. Las dos causas alternativas en la fianza | 278 |
| 5. Disponibilidad o no de la vía de regreso | 279 |
| 6. La posibilidad de una conducta alternativa..... | 279 |
| 7. Conclusión | 280 |
| IX. Convenios concursales y fiadores en la Ley Concursal: acreedores que no votan a favor del convenio | 280 |
| 1. El tenor de la norma..... | 280 |
| 2. Incentivos perversos | 281 |
| 3. Fiadores, avalistas, avalistas cambiarios..... | 282 |
| 4. Garantes a primer requerimiento..... | 282 |

| | |
|--|------------|
| 5. Garantes reales por deuda ajena..... | 283 |
| 6. Conclusión: el alcance subjetivo de los términos del art. 135 LCon..... | 283 |
| 7. Deudores solidarios, fiadores e identidad patrimonial de los codeudores..... | 283 |
| 8. Acuerdo concursal que excluye la subrogación del fiador..... | 285 |
| 9. Voto favorable y conservación de privilegios | 285 |
| 10. Voto contrario y mayoría favorable a la liberación del garante.... | 286 |
| X. Convenios concursales y fiadores en la Ley Concursal: acreedores que votan a favor del convenio..... | 286 |
| 1. La regla..... | 286 |
| 2. Concurso del deudor de refuerzo | 287 |
| 3. Las normas aplicables a la obligación contraída..... | 288 |
| 4. Matizaciones (i): el garante promotor del convenio | 289 |
| 5. Matizaciones (ii): garantes especialmente relacionados con el deudor | 290 |
| 6. Codeudores solidarios no contractuales. Distintas situaciones | 290 |
| 7. La regla de derecho común para codeudores solidarios..... | 291 |
| 8. Causalidad del voto en la aprobación del convenio | 291 |

CAPÍTULO 5

LA EXTINCIÓN DE LA FIANZA

| | |
|--|------------|
| I. Causas de extinción | 293 |
| 1. Extinción de la fianza y de la obligación principal..... | 293 |
| 2. Remisión..... | 294 |
| II. La extinción por transcurso del tiempo | 294 |
| 1. El transcurso del tiempo en la fianza | 294 |
| 2. Fianza temporalmente limitada | 294 |
| 3. Deudas nacidas y deudas reclamadas | 295 |
| 4. Llegada del término y reclamación del acreedor..... | 296 |
| 5. Vencimiento de la obligación principal en fianza temporalmente no determinada | 296 |
| III. Pago | 297 |
| 1. Pago por deudor y fiador | 297 |

| | |
|---|------------|
| 2. Pago de tercero | 297 |
| 3. Imputación de pagos en caso de pluralidad de deudas | 298 |
| 4. Imputación de pagos parciales en la fianza limitada | 299 |
| 5. Imputación de la ejecución de las garantías reales..... | 300 |
| 6. Pagos hechos por deudor o por fiador antes de concurso de acreedores | 300 |
| IV. La compensación | 302 |
| 1. Oponibilidad por el fiador | 302 |
| 2. Compensación con crédito propio del fiador | 303 |
| 3. Compensación y cesión de créditos..... | 304 |
| 4. Compensación y regreso..... | 305 |
| 5. Momento de la oposición de la compensación..... | 306 |
| 6. La compensación opuesta por el acreedor al fiador..... | 306 |
| V. Imposibilidad sobrevenida | 307 |
| 1. Imposibilidad de la obligación principal | 307 |
| 2. <i>Rebus sic stantibus</i> | 307 |
| VI. Confusión..... | 308 |
| 1. Confusión entre acreedor y fiador | 308 |
| 2. Confusión entre acreedor y uno de los fiadores independientes. | 308 |
| 3. Confusión entre acreedor y deudor | 309 |
| 4. Confusión entre acreedor y codeudor solidario no afianzado..... | 309 |
| 5. Confusión entre deudor y fiador | 310 |
| 6. Confusión entre deudor y cofiador solidario | 311 |
| 7. Confusión y subfianza | 311 |
| VII. Muerte y extinción de la personalidad..... | 312 |
| 1. Fallecimiento del fiador o del deudor en la fianza de una obligación determinada | 312 |
| 2. Fallecimiento del fiador en fianza simple de una deuda futura... | 312 |
| 3. Fallecimiento del fiador en la fianza general por deudas futuras | 312 |
| 4. Fallecimiento del deudor en fianza general por deudas futuras.. | 313 |
| 5. Absorción de la sociedad fiadora en la fianza general | 314 |
| 6. Disolución de la sociedad deudora..... | 314 |

| | |
|---|------------|
| 7. Disolución de la sociedad fiadora en la fianza general | 315 |
| 8. Fusión de la sociedad acreedora..... | 315 |
| 9. Fusión de la sociedad deudora | 316 |
| VIII. Condonación..... | 316 |
| 1. Condonación hecha al deudor principal..... | 316 |
| 2. Condonación hecha al fiador..... | 317 |
| 3. Condonación conjunta a deudor y fiador..... | 317 |
| IX. Prescripción | 318 |
| 1. El <i>dies a quo</i> de la prescripción..... | 318 |
| 2. Interrupción de la prescripción..... | 318 |
| 3. La renuncia a la prescripción ganada | 319 |
| 4. Interrupción de la prescripción en la fianza solidaria..... | 320 |
| X. Novación | 320 |
| 1. Novación extintiva y modificativa | 320 |
| 2. La modificación objetiva de la obligación | 320 |
| 3. Las fianzas sucesivas | 321 |
| 4. El cambio de deudor | 321 |
| 5. Sociedades y socios..... | 322 |
| 6. Cambio de acreedor..... | 323 |
| 7. Cambio de acreedor en créditos no cedibles | 324 |
| 8. Cesión independiente del crédito fideusorio | 324 |
| 9. Transformación de la sociedad deudora..... | 325 |
| 10. Pactos en contrario | 325 |
| XI. Derecho de desistimiento | 325 |
| 1. Excepcionalidad del desistimiento | 325 |
| 2. Liquidación de operaciones pendientes | 326 |
| 3. Desistimiento del cofiador..... | 326 |
| 4. Denuncia por justa causa..... | 327 |
| XII. Revocación y renuncia | 328 |
| 1. Revocación por el deudor | 328 |
| 2. Revocación por el fiador..... | 328 |
| 3. Renuncia en convenio concursal | 329 |

CAPÍTULO 6

LAS RELACIONES ENTRE DEUDOR Y FIADOR

| | | |
|------------|---|------------|
| I. | La relación jurídica entre fiador y deudor..... | 331 |
| | 1. Vía de regreso y acción de relevación | 331 |
| | 2. Remedios legales y convencionales..... | 331 |
| | 3. Naturaleza jurídica de la relación de cobertura..... | 332 |
| | 4. La causa de la relación de cobertura | 333 |
| | 5. Inexistencia de acción de regreso..... | 333 |
| | 6. Fianza sin consentimiento o conocimiento del deudor | 334 |
| | 7. Irrelevancia frente al acreedor..... | 335 |
| | 8. Legitimación del fiador para la acción pauliana..... | 336 |
| II. | Acciones de regreso y subrogación..... | 336 |
| | 1. Presupuestos de la acción: el pago | 336 |
| | 2. ¿Dualidad o identidad de las acciones?..... | 337 |
| | 3. La unicidad de la vía de regreso..... | 338 |
| | 4. Reembolso del principal e intereses..... | 339 |
| | 5. Calificación concursal del regreso por intereses | 340 |
| | 6. Gastos originados tras el requerimiento de pago..... | 341 |
| | 7. La indemnización de daños y perjuicios..... | 341 |
| | 8. La subrogación en la posición del acreedor..... | 343 |
| | 9. Subrogación del acreedor y contra el acreedor | 343 |
| | 10. Los derechos a los que alcanza la subrogación | 344 |
| | 11. Límites a la subrogación..... | 345 |
| | 12. La subrogación contra terceros..... | 347 |
| | 13. Terceros contra quienes cabe la subrogación..... | 348 |
| | 14. La subrogación por pago parcial | 350 |
| | 15. Subrogación en la garantía real para el pago de una segunda deuda..... | 351 |
| | 16. Subrogación en la fianza global y en las garantías reales globales | 352 |
| | 17. Pactos de exclusión de la vía de regreso..... | 352 |
| | 18. Pactos de agravación de la vía de regreso..... | 353 |
| | 19. Subrogaciones concurrentes..... | 353 |

| | |
|---|------------|
| 20. Pactos de subrogación preferencial..... | 355 |
| 21. Concurso del deudor | 356 |
| 22. Subordinación del fiador «especialmente relacionado» con el deudor principal..... | 357 |
| 23. Convenio concursal y crédito de regreso del fiador | 358 |
| 24. Cargas del acreedor..... | 359 |
| 25. Prescripción | 359 |
| 26. Ejercicio procesal de la subrogación | 359 |
| III. Excepciones oponibles por el deudor en vía de regreso | 361 |
| 1. En general..... | 361 |
| 2. Las excepciones de valuta no opuestas por el fiador..... | 361 |
| 3. La articulación procesal del art. 1840 | 362 |
| 4. Fundamento de la norma y ámbito de aplicación | 362 |
| 5. La conducta del deudor | 363 |
| 6. Pluralidad de deudores..... | 364 |
| 7. El pago materialmente indebido al acreedor | 364 |
| 8. Pactos en contrario | 365 |
| 9. El doble pago hecho al acreedor..... | 365 |
| 10. Inoponibilidad en regreso del pago previo hecho por el deudor | 366 |
| 11. El pago anticipado hecho por el fiador | 367 |
| 12. Cesión de acciones | 367 |
| IV. Las acciones de relevación y de cobertura | 368 |
| 1. Introducción: AAP Barcelona de 15 abril 2010, AC 2010, 1180 ... | 368 |
| 2. La protección de los derechos del fiador antes del pago..... | 369 |
| 3. ¿Puede el fiador preconstituir el pago del deudor?..... | 370 |
| 4. Alcance de la acción | 371 |
| 5. Carácter dispositivo | 372 |
| 6. La acción de cobertura y los terceros acreedores | 373 |
| 7. Defensas del deudor..... | 373 |
| 8. Naturaleza de la acción de relevación o cobertura..... | 373 |
| 9. Relación entre ambas..... | 375 |
| 10. Garantías convencionalmente pactadas..... | 375 |
| 11. Acción de relevación en caso de cofianza..... | 375 |

| | |
|--|-----|
| 12. Las causas tasadas para la relevación o cobertura..... | 376 |
| 13. Fiador demandado judicialmente para el pago..... | 376 |
| 14. Concurso e insolvencia | 377 |
| 15. Pacto de relevación de la fianza..... | 378 |
| 17. Fianza por deuda temporalmente indeterminada | 378 |
| 16. Exigibilidad de la deuda..... | 378 |

CAPÍTULO 7

COFIANZA Y SUBFIANZA

| | |
|---|------------|
| I. Configuración jurídica de la pluralidad de fiadores | 381 |
| 1. Descripción de la regulación del CC..... | 381 |
| 2. Formas de la cofianza | 382 |
| 3. Cofianza mancomunada indivisible | 382 |
| 4. El sistema del CC: mancomunidad y beneficio de división..... | 383 |
| 5. El beneficio de división..... | 384 |
| 6. La comunidad en la garantía | 385 |
| 7. La constitución conjunta de la fianza y sus consecuencias | 385 |
| 8. Causas de la pérdida del beneficio de división | 386 |
| 9. El pacto expreso de mancomunidad..... | 387 |
| 10. Configuración convencional de la cofianza..... | 387 |
| 11. Interpretación de las declaraciones de voluntad..... | 389 |
| II. Fianzas independientes..... | 390 |
| 1. Pluralidad de fianzas independientes..... | 390 |
| 2. El regreso entre fiadores independientes | 391 |
| 3. Fianzas independientes de una pluralidad de deudores | 393 |
| 4. Liberación de un garante y perjuicio en la subrogación..... | 393 |
| III. Relaciones entre cofiadores | 394 |
| 1. ¿Acción de cobertura previa al pago?..... | 394 |
| 2. El regreso entre cofiadores..... | 394 |
| 3. Pago parcial..... | 395 |
| 4. Cobertura de insolvencia..... | 395 |
| 5. Requisitos del pago | 396 |

| | |
|--|------------|
| 6. La aplicación jurisprudencial del art. 1844.III | 397 |
| 7. Valoración de la solución jurisprudencial..... | 398 |
| 8. Regreso entre cofiadores y regreso contra el deudor..... | 398 |
| 9. Excepciones oponibles entre cofiadores..... | 399 |
| 10. Cofianza por partes desiguales..... | 400 |
| 11. Regreso por pago y cesión del crédito..... | 401 |
| IV. Relaciones con el acreedor | 402 |
| 1. Excepciones oponibles..... | 402 |
| 2. Ineficacia de la fianza respecto de algunos cofiadores..... | 403 |
| V. La subfianza..... | 405 |
| 1. Fianza de segundo grado..... | 405 |
| 2. Obligación principal y obligación fideusoria..... | 405 |
| 3. La confusión entre fiador y deudor..... | 406 |
| 4. El beneficio de excusión..... | 407 |
| 5. Acciones de relevación o cobertura..... | 407 |
| 6. Regreso contra el deudor principal y contra el fiador | 408 |
| 7. Excepciones oponibles por el fiador | 408 |
| VI. El subfiador del cofiador | 409 |
| 1. El sentido del art. 1846 CC | 409 |
| 2. Carácter de la norma | 410 |
| 3. Subrogación y deudor principal | 410 |
| 4. La cobertura de la insolvencia del cofiador..... | 410 |
| 5. Relaciones externas..... | 411 |

CAPÍTULO 8

LAS CARTAS DE PATROCINIO

| | |
|--|------------|
| I. Descripción de las declaraciones de patrocinio | 413 |
| 1. El supuesto básico de la emisión de declaraciones de patrocinio | 413 |
| 2. Patrocinio y derecho de grupos..... | 414 |
| 3. Supuestos marginales | 415 |
| 4. Naturaleza jurídica | 416 |
| II. Clasificación..... | 416 |

| | |
|--|------------|
| 1. Panorama | 416 |
| 2. Clasificaciones fácticas | 416 |
| 3. Declaraciones fuertes o débiles..... | 417 |
| 4. Clasificación propuesta | 418 |
| 5. Declaraciones de hechos | 418 |
| 6. Declaraciones de voluntad..... | 418 |
| III. La interpretación jurisprudencial | 420 |
| 1. Los hechos y el fallo de la STS 16 diciembre 1985..... | 420 |
| 2. La argumentación de la sentencia..... | 420 |
| 3. Las contradicciones de la sentencia | 421 |
| 4. La SAP Barcelona 26 mayo 2000 | 421 |
| 5. Fianza o <i>culpa in contrahendo</i> | 422 |
| 6. Carta de patrocinio como mandato de crédito: STS 30 junio 2005 | 423 |
| 7. Mandato de crédito e incongruencia de la carta | 424 |
| 8. Carta de patrocinio e indeterminación del contrato futuro: STS 13 febrero 2007 | 425 |
| 9. Crítica de la sentencia: contra el <i>holismo</i> interpretativo..... | 426 |
| 10. Cartas de patrocinio fuertes como fianzas. Sts 18 marzo 2009 | 427 |
| IV. Criterios de interpretación de las cp..... | 429 |
| 1. La pluralidad de posibles destinatarios | 429 |
| 2. Ambigüedad y negociación | 429 |
| 3. El horizonte de comprensibilidad del destinatario..... | 430 |
| 4. Coacción y déficit de información..... | 431 |
| 5. Reglas <i>contra proferentem</i> | 431 |
| 6. Los resultados de la negociación | 431 |
| 7. Interpretación textual | 432 |
| 8. Irrelevancia del énfasis..... | 433 |
| 9. Irrelevancia de la falta de consciencia sobre el alcance de la de- claración | 433 |
| 10. Hechos y derechos | 434 |
| 11. Presente y futuro | 434 |
| 12. Incertidumbre sobre el tiempo de la declaración..... | 434 |
| 13. El grado de control sobre el deudor | 435 |

| | |
|---|------------|
| 14. Evitación de redundancias..... | 435 |
| 15. Precontratos y contrato definitivo..... | 436 |
| 16. Grado de indeterminación admisible..... | 436 |
| 17. Interpretación contextual..... | 437 |
| 18. Rechazo de extensiones implícitas..... | 437 |
| 19. Conocimiento y aprobación de la operación con la filial | 438 |
| 20. Declaraciones dirigidas a una colectividad indeterminada | 438 |
| 21. Declaraciones emitidas en favor de consumidores y destinatarios no experimentados..... | 438 |
| V. Declaraciones «fuertes» | 439 |
| 1. El interés de cumplimiento del acreedor | 439 |
| 2. Incumplimiento irrelevante de la emitente | 440 |
| 3. El principio de no intercesión | 440 |
| 4. Compromisos relativos al mantenimiento de la participación..... | 441 |
| 5. Pérdida del control sometida a condición..... | 442 |
| 6. Compromisos relativos a la influencia o vigilancia | 442 |
| 7. El problema de la relación de causalidad..... | 443 |
| VI. La declaración fuerte de provisión de medios a la filial..... | 444 |
| 1. Clases | 444 |
| 2. La obligación de provisión de medios de cumplimiento | 445 |
| 3. Satisfacción del acreedor versus exoneración de la emitente | 446 |
| 4. ¿Conversión de la deuda de provisión en deuda fideusoria?..... | 447 |
| 5. Derechos de la masa del concurso (I) | 448 |
| 6. Derechos de la masa del concurso (II) | 449 |
| 7. Convenios concursales | 450 |
| 8. Subrogación frente a la filial..... | 450 |
| VII. Declaraciones equivalentes a fianza..... | 451 |
| 1. Declaraciones en concepto de garantía personal..... | 451 |
| 2. El elemento característico | 451 |
| 3. Declaraciones fideusorias y no fideusorias..... | 452 |
| 4. La garantía de buena ejecución del contrato..... | 452 |
| 5. La promesa de procurar el cumplimiento..... | 453 |

| | |
|---|------------|
| 6. La aseveración de una determinada política relativa a la filial..... | 453 |
| 7. La promesa de considerar como propias las deudas de la filial ... | 454 |
| 8. Reembolso del crédito como condición de la enajenación | 454 |
| VIII. La información como obligación contractual..... | 454 |
| 1. Inexistencia de contrato de información..... | 454 |
| 2. Informaciones incompletas o falsas | 455 |
| 3. En especial, la declaración de plena confianza | 455 |
| 4. En especial, los proyectos y las acciones a corto plazo | 456 |
| 5. La información posterior como deber contractual..... | 456 |
| 6. Información falsa o incompleta y causalidad del daño | 456 |

CAPÍTULO 9

GARANTÍAS A PRIMER REQUERIMIENTO

| | |
|--|------------|
| I. La descripción básica de la garantía..... | 457 |
| 1. El formato documental..... | 457 |
| 2. Fenomenología de las garantías internas e internacionales..... | 458 |
| 3. Orden de exposición..... | 459 |
| II. La caracterización doctrinal común de las gpr..... | 459 |
| 1. Singularidad frente a la fianza | 460 |
| 2. Autonomía de la voluntad | 460 |
| 3. Inoponibilidad de excepciones | 460 |
| 4. La excepción de abuso o fraude..... | 460 |
| III. Textos normativos y convencionales | 461 |
| 1. Ley de enjuiciamiento civil..... | 461 |
| 2. Las garantías personales prestadas en los contratos públicos | 462 |
| 3. Los seguros de caución en la ley de ordenación de la edificación | 462 |
| 4. Las reglas uniformes de la CCI/RUGD 445 | 463 |
| 5. Las reglas uniformes de la CCI/RUGD 758 | 464 |
| 6. La convención de las naciones unidas sobre garantías indepen- dientes y cartas de crédito contingente..... | 465 |
| IV. La jurisprudencia española relativa a las garantías a primer requeri- miento | 467 |
| 1. El carácter atípico y autónomo de la garantía..... | 467 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 2. | No accesoriadad e inversión de la carga de la prueba | 468 |
| 3. | La fórmula jurisprudencial consagrada..... | 469 |
| 4. | Inversión de la carga de la prueba o <i>solve et repete</i> | 469 |
| 5. | La fórmula de pago a pr..... | 471 |
| 6. | Gpr. y seguro de caución | 472 |
| 7. | Gpr. y acción de regreso del garante..... | 472 |
| 8. | Fianza a pr. y gpr. | 473 |
| 9. | Gpr. y renuncia a excepciones | 474 |
| 10. | Alcance de la inoponibilidad de excepciones | 475 |
| 11. | Garantías de preliquidación y garantías de incumplimiento | 476 |
| 12. | El uso triple de la buena fe | 477 |
| 13. | El valor de las RUDG..... | 478 |
| 14. | ¿Una nueva doctrina? La especificidad material y no procesal de la cláusula a pr..... | 478 |
| 15. | ¿Son garantías autónomas los avales prestados conforme a la Ley 57/1068?..... | 479 |
| 16. | Aval a primer requerimiento y nulidad del contrato subyacente (STS 10 junio 2014) | 481 |
| 17. | Conclusiones | 482 |
| V. | La fórmula «a primer requerimiento» | 483 |
| 1. | Universalidad de la fórmula a pr. | 483 |
| 2. | Gpr. y condiciones adicionales de la reclamación..... | 484 |
| 3. | Gpr. e incumplimiento del deudor..... | 484 |
| 4. | Gpr. y deudas condicionadas de terceros..... | 485 |
| 5. | Definición de la GPR | 486 |
| 6. | La gpr. como garantía causal..... | 486 |
| 7. | Tipos de incumplimiento cubiertos..... | 487 |
| VI. | La interpretación de las gpr. | 487 |
| 1. | Los intereses en presencia..... | 487 |
| 2. | Las distintas descripciones materiales de la fórmula a pr..... | 488 |
| 3. | Fórmulas débiles y fórmulas fuertes | 490 |
| 4. | Cláusula de pago a pr. y renuncia a excepciones singulares..... | 491 |
| 5. | Buena fe y cláusula <i>contra proferentem</i> | 492 |

| | | |
|--------------|---|-----|
| 6. | Interpretación circunstanciada e interpretación normativa de la cláusula a pr. | 493 |
| 7. | Las excepciones de contenido propias de la garantía | 493 |
| 8. | Excepciones de validez no accesorias..... | 494 |
| VII. | Validez de las gpr. | 494 |
| 1. | Renuncia a la oponibilidad de excepciones | 494 |
| 2. | Condiciones generales de la contratación | 495 |
| 3. | Gpr. prestada por consumidores y por deudas de consumidores. | 496 |
| 4. | Límite a la inoponibilidad de excepciones..... | 496 |
| 5. | En especial, la cláusula «prorroga o paga» | 497 |
| 6. | Orden público y causa ilícita..... | 498 |
| 7. | ¿Excepción de concurso del deudor principal? | 498 |
| 8. | Excurso. Cómo evitar la presión | 499 |
| VIII. | La acción de regreso contra el ordenante | 499 |
| 1. | Regreso contra el deudor y restitución del pago indebido..... | 499 |
| 2. | La titularidad de la acción de regreso..... | 500 |
| IX. | Aplicación del régimen de la fianza | 501 |
| 1. | Solidaridad y subsidiariedad..... | 501 |
| 2. | Cuantía | 502 |
| 3. | El régimen del regreso | 502 |
| 4. | Los modos de extinción de la garantía..... | 503 |
| 5. | Extensión de la garantía, cofianza y subfianza | 503 |
| 6. | La cesión de la garantía..... | 503 |
| X. | Contragarantías | 504 |
| 1. | La praxis de las garantías de segundo grado..... | 504 |
| 2. | Las relaciones entre deudor y banco garante..... | 505 |
| 3. | Garante y contragarante | 505 |

CAPÍTULO 10

LA DECLARACIÓN CAMBIARIA DE AVAL

| | | |
|-----------|---|-----|
| I. | La sociología del aval cambiario en España | 507 |
| 1. | Realidad y teoría..... | 507 |

| | |
|---|------------|
| 2. Los sujetos de la relación de aval..... | 508 |
| 3. Los casos «típicos» de aval..... | 509 |
| 4. Aval y fianza | 509 |
| II. Normativa reguladora del aval..... | 510 |
| 1. La regulación de la LCCH | 510 |
| 2. Diferencias con la ley uniforme de Ginebra..... | 511 |
| 3. LCCH y CCOM..... | 511 |
| III. El contrato y la relación jurídica de aval | 512 |
| 1. El aval como contrato entre acreedor y avalista | 512 |
| 2. Terceros y partes..... | 513 |
| 3. El acreedor beneficiario del aval | 514 |
| 4. Parte en el aval y parte en la relación causal subyacente | 515 |
| 5. Consecuencias de la relación de parte..... | 515 |
| 6. La condición de partes entre avalista y avalado | 516 |
| 7. El aval es un contrato con causa propia..... | 517 |
| 8. El aval como afianzamiento cambiario..... | 518 |
| 9. Obligación cambiaria y extracambiaria como objeto de la garantía | 519 |
| 10. El aval no requiere un contrato de entrega de la letra | 520 |
| IV. Aval y garantía subyacente | 521 |
| 1. Declaración cambiaria y negocio extracambiario..... | 521 |
| 2. Los pactos de garantía subyacente al aval..... | 522 |
| 3. El aval como documentación de una garantía extracambiaria | 523 |
| 4. El precontrato de aval..... | 524 |
| 5. Aplicación supletoria del régimen común de la fianza | 525 |
| 6. En especial, el pacto de favor..... | 526 |
| V. El «aval en sentido amplio» | 527 |
| 1. La jurisprudencia..... | 527 |
| 2. El significado de la figura..... | 529 |
| 3. La «conversión» del aval en afianzamiento extracambiario | 529 |
| VI. El avalista | 531 |
| 1. Los terceros y los obligados cambiarios como avalistas | 531 |

| | |
|--|------------|
| 2. Capacidad..... | 532 |
| 3. Representación | 532 |
| VII. El avalado | 534 |
| 1. La persona avalada..... | 534 |
| 2. La indicación del avalado | 535 |
| 3. Discrecionalidad de la indicación de avalado..... | 536 |
| 4. Falta de indicación | 537 |
| 5. El valor de la regla legal supletoria | 538 |
| VIII. La declaración cambiaria de aval..... | 539 |
| 1. Oferta y aceptación | 539 |
| 2. Ley aplicable | 540 |
| 3. Garantía de pago..... | 540 |
| 4. Contenido de la declaración cambiaria de aval | 541 |
| 5. Beneficiario del aval..... | 541 |
| 6. El lugar de la firma de aval | 542 |
| 7. El montante de la obligación cambiaria | 543 |
| 8. Determinaciones accesorias de la declaración..... | 543 |
| 9. Limitaciones temporales y condiciones..... | 543 |
| 10. Tiempo de la firma del aval | 545 |
| 11. Aval en documento separado | 546 |
| 12. Interpretación de la declaración de aval..... | 547 |
| 13. La aceptación por un tercero distinto del librado..... | 548 |
| IX. La simple firma como aval | 548 |
| 1. La firma en el anverso de la letra..... | 548 |
| 2. La simple firma del representante..... | 549 |
| 3. El significado de la equivalencia..... | 550 |
| 4. Firmas en el dorso de la letra | 551 |

CAPÍTULO 11

LAS RELACIONES JURÍDICAS DERIVADAS DEL AVAL

| | |
|--|------------|
| I. Inoponibilidad de excepciones..... | 555 |
| 1. Aval y fianza | 555 |

| | | |
|-------------|---|------------|
| 2. | La regla de la inoponibilidad de excepciones y sus límites | 555 |
| 3. | Relaciones entre partes y con terceros..... | 557 |
| 4. | Las excepciones personales en el art. 37.I LCCH..... | 558 |
| 5. | Partes en la relación avalada y terceros en la relación de aval | 559 |
| 6. | Conclusión sobre la regla de la inoponibilidad de excepciones .. | 561 |
| 7. | Excepciones personales cambiarias y extracambiarias..... | 561 |
| 8. | Validez formal de la obligación avalada | 562 |
| 9. | Aval de una obligación cambiariamente inexistente..... | 562 |
| 10. | Excepciones personales del avalista..... | 564 |
| 11. | Excepciones documentales del avalado..... | 564 |
| 12. | Excepciones derivadas de la relación de aval | 565 |
| 13. | Excepción de prórroga | 566 |
| II. | Responsabilidad del avalista | 568 |
| 1. | Referencia a la responsabilidad del avalado | 568 |
| 2. | La acción de enriquecimiento contra el avalista..... | 569 |
| 3. | Responsabilidad solidaria | 569 |
| 4. | Alcance de la responsabilidad..... | 570 |
| 5. | Solidaridad y excepciones oponibles..... | 571 |
| 6. | Prescripción | 572 |
| III. | El pago por el avalista..... | 573 |
| 1. | El pago | 573 |
| 2. | La adquisición de los derechos derivados de la letra | 573 |
| 3. | Aplicación del art. 1852 CC..... | 575 |
| 4. | Solidaridad en la vía de regreso..... | 576 |
| 5. | Regreso contra el avalado..... | 576 |
| 6. | En especial, el art. 1843 CC..... | 577 |
| 7. | Prescripción | 578 |
| IV. | La fianza ordinaria de crédito cambiario..... | 578 |
| 1. | Fianza cambiaria y extracambiaria..... | 578 |
| 2. | Fianza extracambiaria en letra de cambio | 579 |
| 3. | Obligación cambiaria y subyacente..... | 579 |
| 4. | Subrogación | 580 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 5. | Alcance material de la subrogación..... | 581 |
| 6. | Protección del fiador extracambiarario en vía de regreso..... | 582 |
| 7. | Conflictos de subrogaciones..... | 583 |
| 8. | Garantía cambiaria y extracambiaria de deudas cambiarias de distinto rango | 584 |
| 9. | Deudas cambiarias de distinto rango y beneficiarios de distinto rango cambiario..... | 585 |
| 10. | Deudas cambiarias del mismo rango..... | 586 |
| V. | Pluralidad de avalistas | 586 |
| 1. | Remisión..... | 586 |
| 2. | Subaval..... | 587 |
| 3. | Regreso entre avalistas | 587 |

CAPÍTULO 12

EL SEGURO DE CAUCIÓN

| | | |
|-------------|--|-----|
| I. | Normativa reguladora | 589 |
| 1. | Ley de contrato de seguro..... | 589 |
| 2. | Ley de ordenación de la edificación | 590 |
| 3. | Cantidades adelantadas a cuenta en la compraventa de viviendas | 591 |
| 4. | Contratos de las administraciones públicas | 592 |
| II. | La construcción jurisprudencial | 592 |
| 1. | La contribución de la jurisprudencia | 592 |
| 2. | La naturaleza jurídica del seguro de caución..... | 595 |
| III. | Las especialidades del régimen asegurativo | 596 |
| 1. | Seguro por cuenta ajena..... | 596 |
| 2. | Riesgo y siniestro | 597 |
| 3. | La transferencia del riesgo | 598 |
| 4. | Pólizas estimadas y garantía de pago a primer requerimiento | 599 |
| IV. | El seguro de caución como seguro y como obligación fideusoria | 599 |
| 1. | Las polémicas sobre la naturaleza jurídica | 599 |
| 2. | La póliza caucional como seguro..... | 600 |
| 3. | Obligación fideusoria..... | 601 |
| 4. | La subrogación | 602 |

| | |
|--|-----|
| 5. El montante del regreso | 603 |
| 6. Excepciones de la relación de valuta..... | 604 |

CAPÍTULO 13

RÉGIMEN PROCESAL DE LAS GARANTÍAS PERSONALES

| | |
|---|------------|
| I. Deudor y fiador como demandados | 605 |
| 1. Competencia territorial..... | 605 |
| 2. Cláusula arbitral..... | 606 |
| 3. Reclamación extrajudicial y demanda en la fianza subsidiaria | 606 |
| 4. Reclamación extrajudicial y demanda en la fianza solidaria..... | 607 |
| 5. Demanda individual contra el fiador | 607 |
| 6. Demanda conjunta | 608 |
| 7. Juicio ejecutivo..... | 609 |
| 8. Ejecución contra el fiador y excepción sobrevenida..... | 609 |
| 9. Ejecución contra fiador y título ejecutivo contra el deudor | 610 |
| 10. Litispendencia..... | 611 |
| 11. Cosa juzgada | 611 |
| II. El beneficio de excusión | 612 |
| 1. Naturaleza del beneficio de excusión..... | 612 |
| 2. Legitimados para oponer el beneficio de excusión | 613 |
| 3. Normas protectoras de los acreedores | 614 |
| 4. Momento para la oposición del beneficio de excusión..... | 614 |
| 5. Excusión realizada antes de la demanda contra el fiador | 616 |
| 6. Beneficio de excusión y subsidiariedad de la fianza | 616 |
| 7. ¿Puede oponerse el beneficio de excusión en ejecución de sentencia?..... | 616 |
| 8. Deudor concursado..... | 617 |
| 9. Incompetencia de los tribunales españoles | 618 |
| 10. Modo de proponer el beneficio de excusión | 619 |
| 11. Los efectos de la oposición del beneficio de excusión..... | 620 |
| 12. La carga del acreedor de realizar la excusión | 621 |
| 13. La excusión opuesta antes del requerimiento de pago..... | 622 |
| 14. La renuncia al beneficio de excusión..... | 622 |

| | |
|---|------------|
| 15. Fianza legal y judicial | 622 |
| 16. El beneficio de excusión en el concurso del fiador..... | 623 |
| III. La ejecución procesal de las garantías autónomas..... | 623 |
| 1. Competencia territorial interna | 623 |
| 2. Competencia judicial internacional. Reglamento Bruselas | 624 |
| 3. Competencia judicial internacional. LOPJ | 625 |
| 4. La prueba sobre la relación subyacente | 625 |
| 5. Medidas cautelares | 626 |
| 6. Jurisprudencia sobre medidas cautelares | 628 |
| 7. Litisconsorcio pasivo y medida cautelar | 630 |
| 8. Arbitraje..... | 630 |
| IV. Reclamación de pago de garantías autónomas en juicio ejecutivo ordinario | 631 |
| 1. Garantías autónomas sin soporte documental ejecutivo | 631 |
| 2. Liquidez predeterminada en el título | 631 |
| 3. Pacto sobre la liquidez..... | 632 |
| 4. Liquidación por el saldo..... | 633 |
| 5. Excepciones subyacentes en el juicio ejecutivo | 634 |
| 6. Estrategias procesales | 635 |
| 7. Pagaré superpuesto a la garantía | 636 |
| V. Final. Proceso y realidad en las gpr | 637 |

PARTE SEGUNDA

INTRODUCCIÓN A LAS GARANTÍAS REALES

CAPÍTULO 14

INTRODUCCIÓN A LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA

| | |
|--|------------|
| I. Generalidades sobre las garantías reales | 643 |
| 1. Mapa | 643 |
| 2. Elementos comunes a los contratos de garantía real..... | 643 |
| II. <i>Ius distrahendí</i> y privilegio de cobro | 644 |
| 1. <i>Numerus clausus</i> y <i>numerus apertus</i> de garantías reales | 644 |

| | | |
|-------------|---|------------|
| 2. | El privilegio de ejecución singular | 646 |
| 3. | Preferencia de cobro..... | 646 |
| 4. | « <i>Marshalling</i> »..... | 647 |
| 5. | El debate sobre la eficiencia y justicia de las garantías reales..... | 649 |
| III. | La propiedad como instrumento de garantía..... | 650 |
| 1. | Propiedad en garantía y principios generales del derecho español..... | 650 |
| 2. | Propiedad y garantía en el <i>Convenio de Ciudad del Cabo</i> | 651 |
| 3. | Transmisión fiduciaria o compraventa con pacto de recompra ... | 653 |
| 4. | La jurisprudencia española sobre la transmisión de la propiedad en garantía y su crítica..... | 654 |
| 5. | Reserva en garantía del dominio de los derechos políticos de la acción | 655 |
| 6. | Usufructo en garantía | 657 |
| 7. | ¿A quién hay que proteger?..... | 658 |
| 8. | Lo esencial de la teoría..... | 659 |
| 9. | Derechos de propiedad de fiduciante y fiduciario..... | 659 |
| 10. | Ejecución y consolidación del dominio | 660 |
| 11. | La transmisión fiduciaria del dominio en el concurso..... | 661 |

PARTE TERCERA

LA HIPOTECA INMOBILIARIA

CAPÍTULO 15

LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA

| | | |
|-----------|--|------------|
| I. | Los títulos de constitución de hipotecas | 665 |
| 1. | Hipoteca convencional y legal | 665 |
| 2. | Hipoteca legal y crédito privilegiado..... | 667 |
| 3. | La hipoteca legal en favor de la hacienda pública..... | 668 |
| 4. | La subhipoteca legal de las cédulas y bonos hipotecarios..... | 670 |
| 5. | La afección de las fincas durante el proceso urbanizador | 670 |
| 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 usucapión | 674 |
| 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..... | 677 |
| 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 | 678 |
| 7. | Cláusulas hipotecarias inscribibles tras la Ley 41/2007..... | 680 |
| 8. | Otras cláusulas inscribibles no mencionadas en el artículo 12 LH..... | 682 |
| 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 | 686 |
| IV. | Propiedad y libre disposición del hipotecante | 687 |
| 1. | La regla..... | 687 |
| 2. | Legitimación de titulares condicionales..... | 687 |
| 3. | Legitimación de titulares sujetos a condición resolutoria | 688 |
| 4. | Legitimación de titulares de derechos temporalmente limitados | 688 |
| 5. | Legitimación del usufructuario con facultad de disposición y del fideicomisario de residuo | 688 |
| 6. | Hipoteca de bienes en comunidad..... | 689 |
| 7. | Hipoteca de bienes gananciales, presuntivamente gananciales y sobre la vivienda habitual | 689 |
| 8. | Hipoteca de bienes privativos confesados | 690 |
| 9. | Hipoteca de bienes patrimoniales del estado, comunidades autónomas y entidades locales..... | 690 |

| | |
|---|------------|
| 10. Titulares sujetos a prohibiciones de disponer | 691 |
| 11. Prohibiciones de disponer establecidas sobre elementos proco- munes en el régimen de propiedad horizontal..... | 692 |
| 12. La hipoteca constituida mediante <i>deductio</i> o reserva | 692 |
| 13. Adquisición de hipoteca <i>a non domino</i> | 693 |
| V. Capacidad del acreedor hipotecario | 693 |
| 1. La regla..... | 693 |
| 2. La hipoteca a favor de persona jurídica en formación..... | 694 |
| 3. Hipotecas a favor de personas no residentes..... | 695 |
| VI. Capacidad del hipotecante | 695 |
| 1. Momento relevante | 695 |
| 2. Hipoteca otorgada por menores e incapacitados..... | 696 |
| 3. Presentante y representante | 697 |
| 4. Hipotecas constituidas por medio de representante voluntario... | 698 |
| 5. Hipotecas constituidas por administradores de sociedades mer- cantiles..... | 699 |
| 6. Hipotecas constituidas por el patronato de fundaciones | 700 |
| VII. La promesa de constituir hipoteca | 700 |
| VIII. Transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipo- otecarios | 701 |
| 1. La información precontractual en los préstamos hipotecarios..... | 701 |
| 2. Ámbito de operaciones incluidas..... | 702 |
| 3. La información precontractual en los préstamos hipotecarios contratados a distancia..... | 703 |
| 4. La guía de acceso al mercado hipotecario..... | 704 |
| 5. Fichas de información precontractual (FIPRE) | 704 |
| 6. Ficha de información personalizada (FIPER) | 706 |
| 7. Evaluación de la solvencia del cliente | 707 |
| 8. La oferta vinculante | 707 |
| 9. Información adicional sobre instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés..... | 708 |
| 10. Información en la hipoteca inversa | 708 |
| 11. Obligaciones del Notario..... | 708 |

| | |
|--|------------|
| IX. La hipoteca de constitución unilateral | 710 |
| 1. El régimen legal | 710 |
| 2. El problema del momento constitutivo de la hipoteca unilateral | 710 |
| 3. Los requisitos del título unilateral..... | 711 |
| 4. Inscripción como título unilateral del título bilateral defectuoso | 712 |
| 5. El desistimiento unilateral de la solicitud de inscripción del título unilateral | 712 |
| 6. El requerimiento para la aceptación | 713 |
| 7. La aceptación y su constancia registral | 714 |
| 8. Eficacia de la aceptación que no conste registralmente, en particular, la aceptación tácita | 715 |
| 9. Posición del acreedor antes de la aceptación..... | 716 |
| X. La hipoteca constituida por tercero | 716 |
| 1. El hipotecante tercero | 716 |
| 2. El hipotecante tercero como garante..... | 718 |
| 3. La relación entre el hipotecante y el acreedor | 721 |
| 4. La relación entre el hipotecante y el deudor | 722 |
| 5. La concurrencia entre hipoteca de tercero y otras garantías..... | 724 |
| 6. La hipoteca prestada por tercero en el concurso del deudor y del garante | 726 |
| XI. La constitución de hipotecas del mismo rango | 728 |
| 1. La regla..... | 728 |
| 2. La constitución simultánea de hipotecas del mismo rango | 728 |
| 3. La constitución de hipoteca del mismo rango que una preexistente..... | 729 |
| XII. La constitución de hipoteca condicional y a término | 731 |
| 1. La constitución de hipoteca sujeta a condición suspensiva..... | 731 |
| 2. La constitución de hipoteca sujeta a condición resolutoria..... | 733 |
| 3. La concesión temporal de hipoteca | 733 |
| XIII. Régimen fiscal aplicable a la constitución de hipoteca | 734 |
| 1. Sujeción a la modalidad de AJD | 734 |
| 2. Sujeción al ITP y al IVA..... | 734 |
| XIV. Aranceles notariales y registrales | 735 |

| | |
|--|-----|
| 1. Información en materia arancelaria..... | 735 |
| 2. Aranceles notariales | 736 |
| 3. Aranceles registrales..... | 736 |

CAPÍTULO 16

EL OBJETO DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA

| | |
|--|------------|
| I. Condiciones de hipotecabilidad..... | 739 |
| 1. Derechos que recaen sobre inmuebles | 739 |
| 2. Derechos reales: la oponibilidad <i>erga omnes</i> | 740 |
| 3. Derechos enajenables..... | 741 |
| 4. Derechos inscritos | 742 |
| 5. Hipoteca de partes indivisas | 743 |
| 6. Hipoteca de partes divisas | 744 |
| 7. Derechos no hipotecables..... | 745 |
| II. Hipotecas especiales por su objeto | 745 |
| 1. Hipoteca de derechos futuros y sujetos a condición suspensiva... | 745 |
| 2. Hipoteca de derechos resolubles y temporalmente limitados | 746 |
| 3. Hipoteca de derechos litigiosos | 747 |
| 4. Hipoteca del derecho de usufructo..... | 747 |
| 5. Hipoteca de la nuda propiedad..... | 748 |
| 6. Hipoteca de derechos hipotecados..... | 748 |
| 7. La subhipoteca..... | 749 |
| 8. Hipoteca de los derechos de superficie, vuelo y aprovechamiento de fincas ajenas..... | 749 |
| 9. Hipoteca de concesiones de obras públicas..... | 750 |
| 10. Hipoteca de los derechos de adquisición preferente | 751 |
| 11. Hipoteca del derecho del rematante sobre los bienes subastados | 751 |
| 12. La hipoteca y el censo..... | 752 |
| 13. Hipoteca del aprovechamiento urbanístico | 752 |
| 14. Hipoteca sobre vivienda habitual..... | 752 |
| III. La hipoteca y la propiedad horizontal | 753 |
| 1. Declaración de obra nueva, división horizontal e hipoteca | 753 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 2. | Hipoteca de solar con extensión a edificaciones existentes, sobreelevaciones y nuevas edificaciones | 755 |
| 3. | Hipoteca sobre los derechos de vuelo y de superficie..... | 756 |
| 4. | Hipoteca de pisos y locales independientes..... | 757 |
| 5. | Hipoteca de cuotas indivisas de finca destinada a garaje o a trastero..... | 758 |
| 6. | Hipoteca de anejos..... | 759 |
| 7. | Hipoteca de elementos procomunales..... | 759 |
| 8. | Hipoteca de elementos comunes..... | 760 |
| 9. | Hipoteca unitaria de edificio dividido horizontalmente | 761 |
| 10. | Hipoteca de edificio no dividido horizontalmente | 762 |
| IV. | La constitución de hipoteca sobre varias fincas | 762 |
| 1. | La regla..... | 762 |
| 2. | Distribución-determinación del artículo 119 LH y distribución-división del crédito hipotecario del artículo 123 LH..... | 765 |
| 3. | Hipotecas solidarias, distribución y redistribución del crédito..... | 765 |
| 4. | La distribución del crédito y la indivisibilidad de la hipoteca..... | 767 |
| 5. | Régimen aplicable a la hipoteca distribuida..... | 767 |
| 6. | La constitución de hipoteca sobre varios derechos recayentes sobre una finca..... | 768 |
| V. | La indivisibilidad de la hipoteca | 768 |
| 1. | La regla..... | 768 |
| 2. | Indivisibilidad y ejecución parcial de la hipoteca | 769 |
| 3. | La renuncia a la indivisibilidad | 770 |
| 4. | La división de finca hipotecada sin distribución del crédito | 771 |
| VI. | Extensión objetiva del gravamen hipotecario..... | 772 |
| 1. | Extensión legal de la hipoteca a las partes integrantes del inmueble | 772 |
| 2. | Extensión legal de la hipoteca a las edificaciones preexistentes .. | 773 |
| 3. | Extensión legal de la hipoteca a otros bienes | 774 |
| 4. | Indemnizaciones comprendidas en la extensión legal de la hipoteca..... | 775 |
| 5. | Prenda sobre el crédito indemnizatorio o expropiatorio..... | 776 |
| 6. | La renuncia a la extensión legal..... | 778 |

| | |
|---|-----|
| 7. Extensión convencional de la hipoteca frente al hipotecante | 778 |
| 8. Los principios de fe pública y legitimación y la extensión convencional a pertenencias | 780 |
| 9. Pertenencias afectadas por la extensión..... | 781 |
| 10. Eficacia de las cláusulas convencionales de extensión a pertenencias | 782 |
| 11. Las cláusulas de extensión sobre bienes previamente gravados con hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento de la posesión | 784 |
| 12. Las cláusulas de extensión sobre bienes previamente sujetos a reserva de dominio o a prohibición de enajenar..... | 784 |
| 13. La extensión a pertenencias y su embargo | 785 |
| 14. Las cláusulas de extensión y el privilegio refaccionario | 786 |
| 15. Los derechos de vuelo y de superficie y la extensión de la hipoteca a las sobreelevaciones y nuevas edificaciones | 787 |
| 16. El tercer poseedor | 787 |
| 17. Límites a la extensión de la hipoteca frente al tercer poseedor .. | 788 |
| 18. Hipoteca sin extensión a sobreelevaciones y nuevas edificaciones | 790 |

CAPÍTULO 17

**OBLIGACIONES ASEGURABLES CON HIPOTECA INMOBILIARIA:
REQUISITOS GENERALES Y MODALIDADES**

| | |
|--|------------|
| 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 | 797 |
| 4. La cifra máxima de responsabilidad..... | 798 |
| 5. Hipoteca en garantía parcial de un crédito..... | 798 |
| 6. Hipoteca a favor de acreedores parciarios, mancomunados y solidarios | 800 |
| 7. Hipoteca de titularidad plural sin determinación de cuotas de participación. Sobre la llamada hipoteca «en mano común», «colectiva» o «unitaria»..... | 802 |
| 8. 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..... | 807 |
| 4. La ineficacia del máximo <i>inter partes</i> | 809 |
| IV. Hipoteca en garantía de obligaciones futuras y condicionales | 810 |
| 1. Las reglas..... | 810 |
| 2. El problema de la accesoriedad de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras..... | 811 |
| 3. Obligaciones futuras y puramente futuras | 813 |
| 4. La hipoteca en garantía de obligaciones futuras no dependientes de ninguna relación jurídica..... | 814 |
| 5. El problema del carácter potestativo del gravamen hipotecario .. | 815 |
| 6. Efectos de la hipoteca cuando la obligación no ha nacido..... | 816 |
| V. Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito | 817 |
| 1. La hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito y la hipoteca global del art. 153 bis LH | 817 |
| 2. Las reglas..... | 818 |
| 3. Cuenta corriente comercial..... | 819 |
| 4. La apertura de crédito | 821 |
| 5. Créditos contemplados en el art. 153 LH..... | 822 |
| 6. Requisitos exigidos para constituir una hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito | 824 |
| VI. Hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones | 825 |
| 1. Crédito incorporado a una emisión de obligaciones..... | 825 |
| 2. Una emisión de obligaciones | 826 |
| 3. El emisor | 827 |
| 4. Requisitos del negocio de emisión | 828 |
| 5. Requisitos adicionales exigidos para la emisión de cédulas, bonos y participaciones hipotecarias | 828 |

| | | |
|--------------|---|------------|
| 6. | Especialidades en la constitución de la hipoteca | 830 |
| 7. | Bilateralidad o unilateralidad de la hipoteca | 831 |
| 8. | La ejecución de la hipoteca en garantía de una emisión de valores..... | 831 |
| VII. | La hipoteca cambiaria..... | 832 |
| 1. | Admisión de la figura..... | 832 |
| 2. | Caracterización | 832 |
| 3. | Requisitos de la letra..... | 834 |
| 4. | Especialidades de la constitución de la hipoteca cambiaria..... | 834 |
| 5. | Pluralidad de letras y de fincas gravadas..... | 835 |
| 6. | Extensión de la hipoteca a la renovación de la letra..... | 836 |
| 7. | La hipoteca cambiaria de máximo por extensión de la hipoteca a los intereses de la letra | 836 |
| 8. | La ejecución de la hipoteca cambiaria..... | 837 |
| VIII. | Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas | 837 |
| 1. | Las reglas..... | 837 |
| 2. | Una obligación de renta o de cumplimiento de prestaciones esencialmente periódicas..... | 838 |
| 3. | Sobre la pretendida obligación <i>propter rem</i> | 839 |
| 4. | Cargas asimiladas a la hipoteca de renta | 842 |
| 5. | La obligación de constituir hipoteca de renta..... | 842 |
| 6. | La hipoteca de renta sobre derechos temporalmente limitados .. | 843 |
| 7. | La redención de la hipoteca de renta..... | 843 |
| 8. | La hipoteca de renta y el censo | 844 |
| IX. | Hipoteca en garantía de un préstamo de disponibilidad condicionada | 844 |
| 1. | Descripción | 844 |
| 2. | Hipoteca en garantía de obligación sujeta a condición suspensiva | 845 |
| X. | La hipoteca con pacto de concreción de responsabilidad al valor de los bienes gravados | 846 |
| 1. | Las reglas..... | 846 |
| 2. | La concreción de la responsabilidad | 847 |
| 3. | La accesoriadad de esta hipoteca | 847 |

| | |
|--|-----|
| 4. El problema de la transmisión de la finca gravada a tercer poseedor | 848 |
|--|-----|

CAPÍTULO 18

LA HIPOTECA FLOTANTE, LA HIPOTECA EN GARANTÍA DE LA OBLIGACIÓN DE INTERESES, LA HIPOTECA MULTIDIVISA Y LA HIPOTECA INVERSA

| | |
|---|------------|
| I. Introducción a la hipoteca flotante | 851 |
| 1. Evaluación de la situación | 851 |
| 2. Hipoteca flotante, hipoteca de máximo e hipoteca global: algo más que una cuestión terminológica..... | 853 |
| 3. Hipoteca flotante del art. 153 bis LH e hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito del art. 153 LH..... | 855 |
| II. El pasado de la hipoteca flotante | 855 |
| 1. Descripción de la hipoteca flotante..... | 855 |
| 2. El criterio inicial de la DGRN..... | 858 |
| 3. El criterio de la DGRN inmediatamente anterior a la Ley 41/2007 | 859 |
| 4. Cláusulas de globalización admitidas y no admitidas por la DGRN | 862 |
| 5. La determinabilidad de la cobertura en garantía | 863 |
| 6. Significado de la accesoriedad | 863 |
| 7. El reproche de la «flotabilidad»..... | 864 |
| 8. La <i>ratio</i> de la separación de cuotas de valor en garantía..... | 865 |
| 9. El rango y la protección de los acreedores intermedios | 866 |
| 10. El bloqueo patrimonial de los bienes gravados..... | 868 |
| 11. El reproche del «vínculo inútil» | 869 |
| 12. El «monopolio situacional» del acreedor..... | 870 |
| 13. La «redención» de una hipoteca global..... | 872 |
| 14. Un modelo de pacto de cancelación de una hipoteca global | 874 |
| 15. La integración de la cobertura en garantía | 875 |
| III. La hipoteca flotante del art. 153 bis LH..... | 876 |
| 1. Créditos asegurables con hipoteca flotante conforme al art. 153 bis LH..... | 876 |
| 2. La determinación de la cobertura en garantía..... | 878 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 3. | En particular, la descripción de los «actos jurídicos básicos» | 878 |
| 4. | En concreto, la hipoteca en garantía de «operaciones regulares del negocio bancario» | 879 |
| 5. | La interpretación de la cláusula de cobertura: el problema de las obligaciones nacidas..... | 880 |
| 6. | Otro problema de interpretación: los créditos de terceros..... | 881 |
| 7. | Créditos a favor de entidades financieras de la LMH, de la SA-REB y créditos tributarios o de la Seguridad Social a favor de las administraciones públicas titulares | 882 |
| 8. | El plazo de duración de la hipoteca..... | 883 |
| IV. | La hipoteca en garantía de la obligación de intereses..... | 885 |
| 1. | Límites cuantitativos de la obligación de intereses | 885 |
| 2. | En particular, la usura..... | 885 |
| 3. | Los intereses variables..... | 887 |
| 4. | Los préstamos hipotecarios referenciados al MIBOR..... | 889 |
| 5. | Los restantes créditos referenciados al MIBOR..... | 890 |
| 6. | Intereses mixtos..... | 891 |
| 7. | Las cláusulas suelo..... | 891 |
| 8. | Los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés | 893 |
| 9. | Intereses remuneratorios y cláusulas de estabilización | 894 |
| 10. | Regas generales sobre los intereses de demora..... | 895 |
| 11. | En particular, la limitación del art. 114 III de la LH y su aplicación retroactiva | 895 |
| 12. | La limitación de los intereses de demora a deudores situados en el umbral de exclusión que soliciten la aplicación del código de buenas prácticas..... | 898 |
| 13. | El devengo de intereses | 899 |
| 14. | El devengo de intereses tras la declaración de concurso | 899 |
| 15. | Prescripción de la obligación de intereses..... | 900 |
| 16. | La capitalización de intereses y sus limitaciones | 900 |
| 17. | El aseguramiento de intereses remuneratorios y de demora..... | 901 |
| 18. | Sobre la posibilidad de aseguramiento en un único máximo | 902 |
| 19. | Sobre la ineficacia del máximo interpartes | 904 |
| 20. | Las cuotas de amortización | 904 |

| | |
|--|------------|
| 21. Los intereses asegurados en perjuicio de tercero | 905 |
| 22. El tercero del artículo 114 LH..... | 905 |
| 23. El cómputo de los intereses asegurados en perjuicio de tercero . | 907 |
| 24. La ampliación de hipoteca por los intereses no cubiertos en perjuicio de tercero | 908 |
| 25. Rango de la garantía hipotecaria ampliada | 909 |
| 26. Otras opciones del acreedor hipotecario ante el impago de intereses | 910 |
| V. La hipoteca multidivisa..... | 911 |
| VI. La hipoteca inversa regulada en la Ley 41/2007 | 911 |
| 1. Las ventajas y los riesgos de este producto financiero..... | 911 |
| 2. El acreedor hipotecario | 912 |
| 3. El deudor y los beneficiarios..... | 913 |
| 4. Hipoteca inversa de vivienda habitual del deudor y de otros inmuebles distintos | 913 |
| 5. El crédito asegurado | 915 |
| 6. La garantía por intereses y la capitalización anticipada de intereses..... | 915 |
| 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..... | 917 |
| 9. Responsabilidad..... | 919 |
| 10. Beneficios fiscales y arancelarios..... | 920 |

CAPÍTULO 19

TRANSMISIÓN, GRAVAMEN Y NOVACIÓN DEL DERECHO DE HIPOTECA

| | |
|--|------------|
| I. La cesión de créditos hipotecarios | 921 |
| 1. Cesión y subrogación en el crédito hipotecario..... | 921 |
| 2. Cesión del crédito asegurado y cesión de la titularidad de la hipoteca..... | 923 |
| 3. Créditos hipotecarios susceptibles de cesión | 924 |
| 4. Cesión de créditos hipotecarios futuros..... | 924 |

| | |
|--|------------|
| 5. Cesión de créditos hipotecarios ilíquidos | 925 |
| 6. Cesión de créditos hipotecarios accesorios..... | 926 |
| 7. Cesión parcial de créditos hipotecarios | 926 |
| 8. Cesión de créditos asegurados con hipoteca flotante..... | 927 |
| 9. Cesión de todos los créditos sin transmisión de la garantía | 928 |
| 10. Cesión parcial del crédito o cesión de parte de los créditos sin transmisión de la garantía | 929 |
| 11. Cesión de créditos garantizados con hipoteca flotante sin transmisión de la garantía..... | 930 |
| 12. Cesión parcial sin transmisión de la hipoteca y novación del contrato de hipoteca | 930 |
| 13. Perfección y oponibilidad de la cesión de créditos hipotecarios . | 931 |
| 14. Efectos de la cesión parcial con garantía accesoría sobre la hipoteca..... | 933 |
| 15. La legitimación del cedente para ejercitar y disponer del derecho de hipoteca en caso de cesión no inscrita..... | 933 |
| 16. La legitimación del cesionario no inscrito para ejercitar el derecho de hipoteca frente al deudor hipotecante..... | 934 |
| 17. La legitimación del cesionario no inscrito para ejercitar el derecho de hipoteca frente a tercero | 936 |
| 18. La legitimación del cesionario no inscrito y el tracto sucesivo..... | 937 |
| 19. La cesión de créditos hipotecarios transferibles por endoso o al portador | 938 |
| II. Transmisión de la titularidad de una hipoteca flotante sin cesión de créditos..... | 939 |
| 1. Descripción del supuesto..... | 939 |
| 2. El problema de la hipoteca independiente | 939 |
| 3. La transmisibilidad del derecho de hipoteca | 940 |
| 4. El problema del art. 1528 CC..... | 940 |
| 5. El problema del art. 1205 CC..... | 941 |
| 6. La situación de los terceros que hayan adquirido derechos sobre el bien gravado | 941 |
| 7. El consentimiento de los terceros que hayan adquirido derechos sobre la hipoteca | 942 |
| 8. La posición del deudor hipotecario | 943 |

| | |
|--|------------|
| 9. La posición del hipotecante no deudor | 943 |
| 10. Las obligaciones aseguradas | 943 |
| III. La subrogación legal en el crédito hipotecario | 944 |
| 1. Subrogación en el crédito, en la hipoteca y en las garantías accesorias..... | 944 |
| 2. El pago realizado por el tercer poseedor de finca hipotecada..... | 945 |
| 3. El pago realizado por el hipotecante tercero | 946 |
| 4. El artículo 1211 CC..... | 947 |
| 5. La subrogación parcial..... | 948 |
| 6. La subrogación del vendedor <i>solvens</i> en caso de descuento o retención del importe de la deuda | 949 |
| 7. La subrogación del vendedor en caso de descuento o retención de un crédito hipotecario inexistente | 950 |
| 8. Constancia registral de la subrogación..... | 950 |
| 9. La subrogación por pago en créditos cubiertos por una hipoteca flotante | 950 |
| IV. La subrogación conforme a la Ley 2/1994..... | 951 |
| 1. Ventajas sobre la subrogación conforme al código civil..... | 951 |
| 2. Ámbito de aplicación | 952 |
| 3. Irregularidades procedimentales y beneficios fiscales y arancelarios | 953 |
| 4. El nuevo préstamo..... | 954 |
| 5. El crédito objeto de subrogación..... | 954 |
| 6. La oferta vinculante | 956 |
| 7. Información sobre el coste del préstamo vigente | 957 |
| 8. Aceptación del deudor..... | 957 |
| 9. Notificación de la oferta aceptada..... | 957 |
| 10. Ofertas y contraofertas..... | 957 |
| 11. Certificación de la entidad acreedora | 958 |
| 12. Cálculo de la entidad oferente..... | 959 |
| 13. La posición del deudor..... | 959 |
| 14. Naturaleza del derecho a enervar la subrogación..... | 959 |
| 15. La renuncia del derecho de enervación | 960 |
| 16. Pago en caso de certificación de la deuda..... | 961 |

| | |
|---|------------|
| 17. Pago en caso de cálculo de la entidad oferente..... | 961 |
| 18. Compensación por amortización anticipada y daños indemnizables..... | 962 |
| 19. El error en el cálculo | 963 |
| 20. Aplicación del art. 1213 CC..... | 964 |
| 21. Contenido de la escritura de subrogación..... | 964 |
| 22. Constancia registral y ejecución hipotecaria..... | 968 |
| 23. Régimen fiscal..... | 968 |
| 24. Aranceles notariales y registrales | 969 |
| V. La modificación del crédito hipotecario | 970 |
| 1. Novación extintiva y modificación del crédito hipotecario..... | 970 |
| 2. Modificación de créditos hipotecarios y rango registral: las reglas | 971 |
| 3. Modificaciones del crédito hipotecario que comportan una alteración del rango | 973 |
| 4. En particular, el rango y las prórrogas del vencimiento de las obligaciones garantizadas | 974 |
| 5. También en particular, la división de créditos hipotecarios..... | 978 |
| 6. La ampliación de la cifra de responsabilidad hipotecaria..... | 978 |
| 7. Ampliación de la cifra de responsabilidad hipotecaria y ampliación de capital: la hipoteca recargable..... | 979 |
| 8. La alteración del plazo: plazos de carencia, plazos de disposición, ampliación y reducción del plazo de vencimiento de la obligación asegurada..... | 980 |
| 9. La novación y los requisitos exigidos a las escrituras de constitución en la ley 1/2013: tasación y vencimiento por impago..... | 981 |
| 10. Modificaciones de créditos hipotecarios exentas y con reducción de arancel conforme a la Ley 2/1994 | 982 |
| 11. La comisión por modificación | 985 |
| 12. Constancia registral de la modificación | 985 |
| 13. Beneficios fiscales y arancelarios conforme a la Ley 2/1994 | 986 |
| 14. Otros beneficios fiscales. En particular, de novaciones producidas al amparo de las medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (RDley 6/2012) | 988 |
| VI. La subhipoteca | 988 |
| 1. Las reglas..... | 988 |

| | |
|---|------------|
| 2. El objeto gravado..... | 989 |
| 3. Significado de la subhipoteca..... | 989 |
| 4. Contenido del derecho de subhipoteca..... | 990 |
| 5. Legitimación del acreedor subhipotecario | 991 |
| 6. La subhipoteca y la prenda del crédito hipotecario | 992 |
| 7. Validez y oponibilidad de la subhipoteca..... | 993 |
| 8. Extinción y cancelación de la inscripción de la hipoteca gravada | 993 |
| 9. Extinción y cancelación de la inscripción de subhipoteca..... | 994 |
| VII. Los negocios de modificación del rango hipotecario | 995 |
| 1. La negociabilidad del rango hipotecario | 995 |
| 2. Requisitos comunes a todos los negocios de modificación del rango..... | 995 |
| 3. El consentimiento del propietario gravado y de los terceros..... | 996 |
| 4. La posposición con reserva de rango a favor de una hipoteca de constitución futura | 997 |
| 5. Posición del beneficiario de una reserva de rango | 998 |
| 6. La posposición a favor de una hipoteca inscrita | 999 |
| 7. La permuta de rango | 999 |
| 8. El convenio sobre igualdad de rango..... | 1000 |

CAPÍTULO 20

LA TRANSMISIÓN DE BIENES HIPOTECADOS

| | |
|--|-------------|
| I. Régimen aplicable a toda compraventa de finca hipotecada | 1001 |
| 1. El deber de información..... | 1001 |
| 2. Remedios civiles frente al incumplimiento del deber de información | 1002 |
| 3. La estafa inmobiliaria..... | 1003 |
| 4. Gastos de financiación no repercutibles al adquirente en la primera venta de viviendas | 1004 |
| 5. Las supuestas hipótesis de asunción legal liberatoria de la deuda | 1005 |
| II. La compraventa de finca hipotecada con subrogación en la deuda asegurada | 1006 |
| 1. La compraventa condicionada al consentimiento del acreedor hipotecario a la subrogación | 1006 |

| | | |
|-------------|--|-------------|
| 2. | Información del vendedor sobre el préstamo hipotecario..... | 1006 |
| 3. | Aplicación de la legislación sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios..... | 1007 |
| 4. | Intereses devengados antes de la subrogación | 1007 |
| 5. | Adquisición de la propiedad de VPO y subrogación hipotecaria. | 1007 |
| 6. | Compraventa con subrogación en la deuda y sociedad de gananciales | 1008 |
| 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..... | 1010 |
| IV. | La transmisión judicial de finca hipotecada | 1011 |
| 1. | El supuesto de hecho de la sts de 30 enero 1999 | 1011 |
| 2. | La asunción legal del adjudicatario y la extinción por confusión de hipotecas anteriores en la STS de 30 enero 1999..... | 1012 |
| 3. | La subrogación del adjudicatario en las cargas y gravámenes anteriores..... | 1013 |
| 4. | La subrogación del adjudicatario titular de las cargas y gravámenes anteriores..... | 1015 |

CAPÍTULO 21

PRIVILEGIOS CREDITICIOS Y CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA

| | | |
|------------|---|-------------|
| I. | Privilegios crediticios y conflictos extraconcursales..... | 1017 |
| 1. | Privilegios del acreedor hipotecario | 1018 |
| 2. | La colisión entre hipoteca y créditos salariales superprivilegiados | 1019 |
| 3. | La cancelación de cargas anteriores no preferentes en la ejecución por créditos salariales preferentes..... | 1020 |
| 4. | Las preferencias convencionales entre coacreedores hipotecarios | 1020 |
| II. | La extinción del derecho de hipoteca inmobiliaria | 1021 |
| 1. | Extinción del derecho y cancelación registral..... | 1021 |
| 2. | Extinción de una hipoteca no cancelada y fe pública registral | 1021 |
| 3. | Tipos de causas de extinción del derecho de hipoteca..... | 1022 |

| | |
|--|-------------|
| 4. Extinción de la hipoteca por extinción de la obligación asegurada..... | 1022 |
| 5. Efectos sobre la hipoteca de la extinción parcial de la obligación | 1023 |
| 6. En particular, la extinción de hipotecas de máximo por pago del deudor | 1023 |
| 7. La extinción de hipotecas de máximo por pago del tercer poseedor y del hipotecante no deudor..... | 1024 |
| 8. Causas de extinción de los derechos sobre inmuebles..... | 1024 |
| 9. En particular, la extinción de la hipoteca de concesión de obras públicas..... | 1025 |
| 10. La extinción por consolidación | 1026 |
| 11. La extinción por renuncia..... | 1027 |
| 12. La caducidad del derecho de hipoteca..... | 1028 |
| 13. La caducidad convencional del derecho de hipoteca..... | 1029 |
| 14. La prescripción de la acción hipotecaria..... | 1030 |
| 15. La extinción por ejecución total o parcial de la hipoteca..... | 1031 |
| 16. Sobre la posibilidad de una usucapión liberatoria..... | 1031 |
| III. Cancelación de la inscripción de hipoteca | 1031 |
| 1. Cancelación registral y extinción del derecho inscrito..... | 1031 |
| 2. La cancelación en sentido formal y material..... | 1032 |
| 3. El título formal para la cancelación | 1033 |
| 4. La cancelación por sentencia firme..... | 1033 |
| 5. La cancelación por consentimiento del acreedor hipotecario | 1035 |
| 6. Cancelación de hipoteca ganancial o presuntivamente ganancial | 1037 |
| 7. La cancelación de hipotecas durante la indivisión hereditaria..... | 1037 |
| 8. La cancelación de hipoteca una vez practicada la nota marginal expresiva de la certificación de dominio y cargas..... | 1038 |
| 9. Capacidad para cancelar..... | 1038 |
| 10. La cancelación por medio de representante | 1039 |
| 11. La cancelación por extinción del derecho inscrito que resulte del título constitutivo de la hipoteca..... | 1039 |
| 12. La cancelación por extinción del derecho inscrito que resulte de otro documento fehaciente | 1040 |
| 13. La cancelación con consignación por extinción del derecho inscrito que resulte de otro documento fehaciente..... | 1041 |

| | |
|--|------|
| 14. La cancelación por extinción del derecho inscrito que resulte de la ley..... | 1042 |
| 15. La cancelación de hipoteca recayente sobre varias fincas sin distribución del crédito | 1042 |
| 16. La cancelación de hipoteca recayente sobre varias fincas con distribución del crédito | 1043 |
| 17. Especialidades en la cancelación de hipotecas que garantizan una emisión de determinados títulos del mercado hipotecario ... | 1043 |
| 18. Especialidades en la cancelación de una hipoteca de constitución unilateral | 1043 |
| 19. Especialidades de la cancelación de una hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas | 1044 |
| 20. La cancelación total de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones representadas por títulos al portador..... | 1045 |
| 21. La cancelación total de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones representadas por títulos endosables | 1046 |
| 22. La cancelación parcial de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones representadas por títulos endosables o al portador | 1046 |
| 23. La cancelación de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones representadas por medio de anotaciones en cuenta..... | 1047 |
| 24. La cancelación de hipoteca cambiaria | 1047 |
| 25. La cancelación parcial en caso de pluralidad de fincas gravadas con una hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones ... | 1048 |
| 26. La cancelación de una hipoteca que asegure una emisión de bonos o de participaciones hipotecarias | 1049 |
| 27. La cancelación de una hipoteca flotante | 1049 |
| 28. Limitaciones a los costes de la amortización anticipada en las hipotecas sobre viviendas constituidas por personas físicas | 1050 |
| 29. El expediente de liberación de cargas y gravámenes..... | 1052 |

CAPÍTULO 22

VENCIMIENTO Y EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA

| | |
|--|-------------|
| I. El vencimiento de la obligación asegurada | 1055 |
| 1. La regla..... | 1055 |
| 2. La cláusula de vencimiento anticipado de la obligación asegurada..... | 1057 |

| | | |
|-------------|---|-------------|
| 3. | La constancia registral de las cláusulas de vencimiento anticipado: interpretaciones posibles y situación actual | 1058 |
| 4. | El problema de las cláusulas de vencimiento anticipado en hipotecas constituidas a favor de acreedores que no sean entidades del mercado hipotecario..... | 1059 |
| 5. | Las cláusulas de vencimiento anticipado en la ejecución sumaria | 1060 |
| 6. | Cláusulas de vencimiento anticipado declaradas inscribibles | 1061 |
| 7. | Cláusulas de vencimiento anticipado declaradas no inscribibles.. | 1065 |
| 8. | Consideraciones críticas sobre el criterio de la DGRN..... | 1068 |
| 9. | Vencimiento anticipado y ejecución de la hipoteca..... | 1068 |
| 10. | El vencimiento anticipado en las hipotecas a favor de una pluralidad de titulares parciarios | 1069 |
| 11. | El vencimiento de las deudas a plazo por la declaración de concurso | 1070 |
| II. | Opciones procesales del acreedor hipotecario | 1070 |
| 1. | Libertad de elección procesal | 1070 |
| 2. | El procedimiento de los arts. 681 y ss. de la LECiv..... | 1071 |
| 3. | La venta extrajudicial notarial..... | 1071 |
| 4. | Ejercicio de la acción personal en el juicio ejecutivo ordinario... | 1072 |
| 5. | El ejercicio de la acción hipotecaria en juicio ejecutivo ordinario | 1072 |
| III. | La prohibición de pacto comisorio | 1073 |
| 1. | Significado y justificación | 1073 |
| 2. | Pactos que no incurren en la prohibición | 1076 |
| 3. | Negocios que incurren en la prohibición..... | 1077 |
| IV. | Panorama de medidas de protección de los deudores hipotecarios sin recursos y las ejecuciones hipotecarias | 1077 |
| 1. | Descripción de estas medidas..... | 1077 |
| 2. | Diversidad de sujetos protegidos: hipotecantes de viviendas vs. Deudores y garantes situados en el umbral de exclusión vs. colectivos especialmente vulnerables | 1079 |
| 3. | La Ley 1/2013 ha reformado las ejecuciones hipotecarias sin limitar las medidas protectoras a las hipotecas constituidas por consumidores..... | 1081 |
| 4. | Aplicación transitoria de las medidas de protección | 1082 |
| 5. | Las medidas del código de buenas prácticas | 1082 |

| | | |
|-----------|---|-------------|
| 6. | La suspensión de lanzamientos..... | 1083 |
| V. | El procedimiento especial de los arts. 681 y ss. de la LECiv | 1087 |
| 1. | Régimen aplicable | 1087 |
| 2. | Imperatividad de los trámites de este procedimiento..... | 1087 |
| 3. | Sumariedad de este procedimiento..... | 1088 |
| 4. | Constitucionalidad de este procedimiento | 1088 |
| 5. | Presupuestos de aplicación del procedimiento especial de los arts. 681 y ss. de la LECiv..... | 1089 |
| 6. | El domicilio señalado para requerimientos y notificaciones..... | 1090 |
| 7. | El valor de tasación y su eficacia como tipo para la subasta | 1091 |
| 8. | Juzgado competente..... | 1093 |
| 9. | Las partes de la ejecución: el actor..... | 1093 |
| 10. | Legitimación del acreedor beneficiario de una hipoteca unilateral..... | 1094 |
| 11. | Pluralidad de ejecutantes..... | 1095 |
| 12. | Los legitimados pasivos..... | 1096 |
| 13. | El adquirente no inscrito..... | 1097 |
| 14. | El adquirente posterior a la certificación de dominio y cargas | 1097 |
| 15. | Inicio del procedimiento: demanda y documentos a presentar. Deudas a plazos | 1098 |
| 16. | La liberación por pago en las deudas a plazos..... | 1099 |
| 17. | El título o los títulos de crédito | 1100 |
| 18. | La integración del título por medio de títulos ejecutivos extrarregistrales..... | 1101 |
| 19. | Títulos ejecutivos aptos para el despacho de ejecución | 1102 |
| 20. | La ejecución del crédito de intereses variables y de los créditos en divisas | 1103 |
| 21. | Régimen de la ejecución por el saldo de operaciones | 1103 |
| 22. | La integración del título constitutivo de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras | 1105 |
| 23. | La integración del título constitutivo de una hipoteca flotante o global | 1105 |
| 24. | Hipotecas ejecutables por el saldo de operaciones..... | 1106 |
| 25. | La certificación del saldo como título ejecutivo..... | 1108 |

| | |
|--|------|
| 26. La integración del título de la hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones..... | 1111 |
| 27. La integración del título de la hipoteca cambiaria..... | 1111 |
| 28. La denegación del despacho de ejecución..... | 1111 |
| 29. El requerimiento de pago..... | 1112 |
| 30. La certificación de dominio y cargas..... | 1113 |
| 31. La nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas..... | 1114 |
| 32. Información de cargas extinguidas o aminoradas..... | 1115 |
| 33. Comunicación del procedimiento al titular inscrito..... | 1116 |
| 34. Comunicación a los acreedores posteriores..... | 1117 |
| 35. Administración del inmueble hipotecado..... | 1117 |
| 36. Realización del inmueble gravado..... | 1119 |
| 37. El tipo para la subasta y el descuento de las cargas y derechos anteriores..... | 1121 |
| 38. Los arrendatarios y ocupantes de hecho..... | 1122 |
| 39. Condiciones para la eficacia tras la ejecución de los pactos consentidos por el ejecutante sobre subsistencia de arrendamientos y derechos de superficie posteriores (instalaciones fotovoltaicas) | 1124 |
| 40. Subasta, aprobación del remate y adjudicación..... | 1125 |
| 41. Subasta sin ningún postor..... | 1127 |
| 42. Adjudicación al acreedor y subsistencia de la acción personal por la parte de deuda no cubierta..... | 1128 |
| 43. Pago del crédito hipotecario y aplicación del sobrante..... | 1132 |
| 44. Las reglas sobre ejecución de la hipoteca de concesión..... | 1132 |
| 45. La cancelación de cargas posteriores..... | 1133 |
| 46. El problema de la cancelación de las cargas posteriores pero preferentes a la hipoteca..... | 1136 |
| 47. La cancelación de las cargas preferentes..... | 1136 |
| 48. Causas de oposición a la ejecución..... | 1138 |
| 49. En particular, la oposición basada en el carácter abusivo de cláusulas contractuales..... | 1141 |
| 50. Reclamaciones no suspensivas de la ejecución..... | 1143 |
| 51. En particular, la tercería de mejor derecho por créditos preferentes al del actor..... | 1144 |

| | |
|--|-------------|
| 52. La nulidad de actuaciones..... | 1146 |
| VI. La venta extrajudicial de bienes hipotecados..... | 1147 |
| 1. Regulación y significado del pacto de venta extrajudicial..... | 1147 |
| 2. Constitucionalidad de este procedimiento | 1147 |
| 3. Imperatividad de los trámites de este procedimiento..... | 1149 |
| 4. Presupuestos de aplicación del procedimiento ejecutivo extrajudicial | 1149 |
| 5. Hipotecas ejecutables extrajudicialmente | 1150 |
| 6. Notario competente | 1152 |
| 7. El régimen aplicable al procedimiento | 1153 |
| 8. Inicio del procedimiento | 1153 |
| 9. El control de las cláusulas abusivas..... | 1153 |
| 10. La certificación de dominio y cargas y su constancia registral | 1154 |
| 11. El requerimiento de pago al deudor..... | 1155 |
| 12. Comunicación del procedimiento al titular inscrito y a los acreedores posteriores | 1156 |
| 13. Terminación de la ejecución por pago | 1157 |
| 14. Realización del inmueble, adjudicación y cancelación..... | 1158 |
| 15. La entrega al adjudicatario y la situación de los arrendatarios y ocupantes del inmueble..... | 1159 |
| 16. Pago del crédito hipotecario y aplicación del sobrante..... | 1160 |
| 17. Causas de oposición a la ejecución. En particular, la oposición basada en la existencia de cláusulas abusivas..... | 1160 |
| 18. Certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente. Aplicación del art. 579.2 LEC..... | 1161 |
| VII. La ejecución parcial | 1161 |
| 1. Utilidad de la ejecución parcial | 1161 |
| 2. Los argumentos en contra de la ejecución parcial en caso de hipoteca a favor de varios acreedores parciarios..... | 1162 |
| 3. Consideraciones críticas sobre estos argumentos..... | 1163 |
| 4. La posibilidad de ejecución parcial como regla general..... | 1164 |
| 5. El caso especial de la hipoteca de máximo..... | 1164 |
| PLAN GENERAL DE LA OBRA..... | 1167 |