

*Tratado de los Derechos de
Garantía*



Tratado de los Derechos de Garantía

Tomo I



Cuarta Edición

Autores

ÁNGEL 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
Cuarta edición, 2022



THOMSON REUTERS PROVIEW™ eBOOKS
Incluye versión en digital

La portada es creación de Rosana Sancho.

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

© 2022 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Ángel Carrasco Perera, Encarna Cordero Lobato y Manuel Jesús Marín López]
Editorial Aranzadi, S.A.U.
Camino de Galar, 15
31190 Cizur Menor (Navarra)
ISBN: 978-84-1124-362-9 (Obra completa)
ISBN: 978-84-1391-519-7 (Tomo I)
Depósito Legal: NA 2-2022
Printed in Spain. Impreso en España
Fotocomposición: Editorial Aranzadi, S.A.U.
Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL
Polígono Agustinos, Calle A, Nave D-11
31013 - Pamplona

ÍNDICE DEL TOMO I

ABREVIATURAS.....	65
PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN.....	71
PRÓLOGO A LA CUARTA EDICIÓN.....	79

PARTE PRIMERA GARANTÍAS PERSONALES

CAPÍTULO 1

LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LA FIANZA

I. La definición básica de la fianza en el CC.....	83
1. Obligación de refuerzo.....	83
2. Compromisos de garantía interna.....	85
3. Obligación de refuerzo subsidiaria o solidaria.....	86
4. Subsidiariedad y beneficio de excusión.....	87
5. Subsidiariedad, solidaridad y contingencia concursal del crédito contra el fiador.....	88
6. La fianza como garantía.....	89
7. La fianza como intercesión.....	90
8. <i>Causa intercedendi y causa solvendi</i>	90
9. Contrato de fianza y fianza debida.....	91
10. Deudor principal y deudor de refuerzo.....	92
11. La fianza como fuente de obligaciones.....	93
12. La fianza es accesorio.....	94
13. La prestación fideusoria y el interés de cumplimiento del acreedor.....	94
14. Terminología.....	95
15. La fianza como equivalente a garantía en general.....	96

II. Los distintos bloques normativos	97
1. Modos de constitución de la fianza.....	97
2. Las relaciones fiador-acreedor	97
3. Las relaciones acreedor-deudor	97
4. Las relaciones deudor-fiador	98
5. Las relaciones entre cofiadores.....	99
6. La subfianza.....	99
III. Fianza civil y fianza mercantil.....	99
1. La mercantilidad de la fianza	99
2. Forma del afianzamiento mercantil.....	100
3. La causa onerosa o gratuita	101
4. El afianzamiento por operaciones mercantiles duraderas	101
5. ¿Presunción de solidaridad de la fianza mercantil?.....	102
IV. Las formas de manifestación social de la fianza.....	104
1. La fianza prestada por entidades de créditos o de seguros.....	104
2. La fianza prestada por un familiar	105
3. Las fianzas en sociedades cerradas.....	107
4. Consecuencias en orden a la interpretación y aplicación de las normas	108
V. La obligación fideusoria legal	109
1. La obligación fideusoria directamente fundada en la ley	109
2. La fianza recíproca en la solidaridad de deudores	110
3. Los efectos del endoso de una letra de cambio	111
4. La comisión de garantía	112
5. Levantamiento del velo societario	112
6. La responsabilidad de los administradores sociales <i>ex art. 367 LSC</i>	113
7. La acción directa contra el comitente de obra	114
8. La responsabilidad del financiador en los préstamos vinculados...	115
9. La responsabilidad del socio colectivo.....	116
10. La unipersonalidad sobrevenida.....	116
VI. Fianza y solidaridad de deudores.....	117

1. El sentido de la remisión del art. 1822.II CC	117
2. Solidaridad y fianza en la jurisprudencia	117
3. La función de la solidaridad.....	118
4. Régimen aplicable.....	119
5. Simulación relativa entre fianza y solidaridad.....	121
6. Fianza solidaria y fianza sin beneficio de excusión.....	121
VII. Derecho internacional privado	122
1. Ley aplicable.....	122
2. Competencia judicial internacional.....	125

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. Relaciones causales de la <i>Sicherungsabrede</i>	129
5. Insolvencia sobrevenida del fiador	130
6. La prestación de garantías suplementarias	131
7. Fianza convencional y contrato de fianza.....	131
8. La fianza convencional, legal y judicial y la aceptación de la fianza por el acreedor	133
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.....	135
4. Asunción interna de deuda entre coobligados	136
III. Oferta y aceptación en el contrato de fianza	137
1. Naturaleza contractual y consensual.....	137
2. Afianzamiento como cláusula y fianza como negocio jurídico	138
3. La oferta de fianza.....	139
4. La aceptación del acreedor	139

5.	Precontrato de fianza.....	140
6.	¿Se puede constituir una fianza por declaración individual?.....	141
IV.	Vicios del consentimiento contractual.....	141
1.	Vicios del consentimiento en el acreedor	141
2.	Error del fiador	142
3.	Dolo del acreedor	143
4.	Dolo del deudor.....	144
5.	Intimidación por parte del acreedor	145
6.	Vicios de la voluntad del fiador y del deudor.....	145
V.	La capacidad y la legitimación para otorgar fianza.....	146
1.	Representación voluntaria.....	146
2.	Autocontratación	146
3.	Fianza otorgada por menor emancipado	147
4.	Fianza otorgada por representantes legales	148
5.	Fianza otorgada por persona casada.....	149
6.	En particular: el cónyuge administrador social.....	150
7.	Fianza prestada por familiares del deudor	151
8.	Garantías prestadas por compañías de seguros	152
9.	Fianza otorgada por administradores sociales	153
10.	Fianza prestada por los socios	155
11.	Fianza prestada en favor de los socios	156
12.	Sociedades unipersonales.....	156
VI.	La interpretación del contrato	157
1.	El principio de interpretación restrictiva en la jurisprudencia.....	157
2.	El carácter expreso de la fianza.....	157
3.	La no presunción de la fianza	158
4.	Reglas de interpretación.....	159
5.	Aplicaciones de las reglas generales	160
6.	La suscripción de un contrato ajeno	164
7.	Cartas de patrocinio. Remisión.....	165
8.	El mandato de dar crédito a un tercero	165

9. Las relaciones entre mandante y mandatario de crédito	166
10. La promesa de cumplimiento de un tercero.....	167
11. Fianza subsidiaria y fianza solidaria. Reglas interpretativas.....	167
VII. La asunción cumulativa de deuda ajena	169
1. El supuesto de hecho	169
2. Régimen jurídico indiscutido de la asunción cumulativa	170
3. La posición tradicional en doctrina y jurisprudencia.....	170
4. Crítica: la asunción cumulativa como fianza	171
5. Régimen de excepciones oponibles.....	172
6. Asunción, cofianza y regreso	173
VIII. La fianza prestada bajo condiciones generales de la contratación	174
1. La predisposición contractual	174
2. Las cláusulas sospechosas	174
IX. La causa de la fianza	175
1. La llamada abstracción de la fianza	175
2. La finalidad típica del negocio.....	176
3. Fianza onerosa y gratuita	177
4. La fianza retribuida por el acreedor o causalizada al crédito	177
5. Otras formas de onerosidad: Los EPAs	178
6. Rescisión concursal de la fianza prestada por concursado.....	178
7. Inoponibilidad de la relación de cobertura	178
8. Error y dolo sobre la situación financiera del deudor.....	180
9. La concurrencia de otras garantías como presuposición del fiador....	180
10. La desaparición sobrevenida de la base del negocio	181

CAPÍTULO 3

LA EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA FIANZA

I. La extensión de la fianza simple	185
1. El art. 1827.II.....	185
2. La determinación inicial de la cuantía	185
3. Iliquidez de la deuda	186
4. Los «accesorios» de la obligación principal	186

5.	Fianza de una opción de compra.....	187
6.	Intereses moratorios	188
7.	Los intereses de la deuda en caso de concurso.....	188
8.	Daños <i>extracontractuales</i> con ocasión del contrato.....	189
9.	En especial, fianza simple de obligación arrendaticia.....	190
10.	Alcance temporal de la responsabilidad del fiador	190
11.	Fianza de un codeudor solidario.....	191
12.	En especial, los gastos judiciales.....	191
13.	El vencimiento anticipado de la deuda principal	192
II.	La fianza limitada	194
1.	Modalidades de fianzas limitadas.....	194
2.	La limitación de la cuantía	194
3.	Fianza limitada en el tiempo	196
III.	Las obligaciones afianzables	196
1.	La amplitud del modelo legal	196
2.	Obligaciones de dar, hacer o no hacer	197
3.	Obligaciones <i>extracontractuales</i> presentes o futuras	198
4.	Obligaciones principales y consecuenciales.....	198
5.	Obligaciones condicionales o a término	199
6.	Obligaciones naturales	199
IV.	La fianza de obligación ineficaz	200
1.	La exigencia de una obligación principal válida.....	200
2.	La fianza de una obligación nula.....	201
3.	La nulidad provocada por el fiador	201
4.	La fianza consciente de una obligación nula	202
5.	Fianza de contrato relativamente simulado	203
6.	Fianza de obligación nula y obligaciones secundarias.....	203
7.	La conversión automática de la fianza ineficaz.....	204
8.	Fianza de contrato frustrado por <i>culpa in contrahendo</i>	204
9.	La extensión de la fianza a las resultas de la resolución contractual ...	205

10. Obligaciones nulas y anulables.....	205
11. La nulidad fundada en excepción puramente personal del deudor	206
12. Sobre la aplicación analógica del art. 1824.II	208
13. El préstamo al hijo de familia.....	208
14. La renuncia a la excepción de nulidad no declarada.....	209
15. Aplicación de la regla <i>nemo auditur propriam turpitudinem</i>	209
16. Fianza prestada por cumplimiento de convenio concursal.....	210
V. La fianza general	211
1. La admisión legal de la figura	211
2. Descripción de la praxis negocial	211
3. Su admisión por la jurisprudencia española	213
4. Las deudas contraídas después de la muerte del fiador	214
5. Cobertura futura y obligaciones fideusorias determinadas.....	215
6. El problema de la determinabilidad	216
7. Condiciones de validez de la fianza general: derecho de denuncia	217
8. Pactos sobre la duración	218
9. Condiciones de validez de la fianza general: establecimiento de un máximo	219
10. Cláusulas sorprendentes	219
11. Buena fe y derecho de información	220
12. Exclusión de las deudas extracontractuales	221
13. Exclusión de las deudas adquiridas por cesión	221
14. Exclusión de deudas renovadas.....	222
15. Exclusión de deudas afianzadas por el deudor principal.....	222
16. Deudas futuras dotadas de garantía real	223
17. Garantías reales globales prestadas por el fiador	223
18. Identidad personal entre deudor y fiador	223
19. La reclamación al fiador	223
20. Fianza general y cuenta corriente	224
21. Fianza prestada por <i>insider</i>	224

VI. La fianza <i>in duriores causam</i>	225
1. El sentido de la exigencia del art. 1826	225
2. La «reducción» de la obligación excesiva.....	226
3. La posible divergencia del interés de cumplimiento.....	226
4. <i>Fideiussio indemnitis</i>	227
5. Los vicios de la voluntad del fiador.....	227
6. Fianza de obligaciones infungibles	228
7. La onerosidad de las condiciones	228
VII. La fianza del saldo de una cuenta corriente	229
1. Fianza de crédito incluido en cuenta corriente	229
2. Fianza con vencimiento anticipado	230

CAPÍTULO 4

LA RELACIÓN JURÍDICA ENTRE ACREEDOR Y FIADOR

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
5. La «entrega» del aval como carga del cumplimiento	234
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.....	237
5. Oposición de excepciones y posición procesal del deudor.....	238
6. Excepciones de los codeudores principales	238
7. Derechos potestativos impugnatorios	239
8. En particular, la simulación	240
III. Renuncia a la oponibilidad de excepciones	241
1. Renuncia a las excepciones	241
2. Tipos de renuncia	241

3.	Reglas interpretativas	242
4.	Renuncia a excepciones y mayor onerosidad del fiador	242
5.	Inoponibilidad de excepciones y causa de garantía	243
IV.	La transacción hecha con deudor o fiador	244
1.	Importancia de la regulación	244
2.	Interpretación extensiva	244
3.	Límites impuestos por la accesoriedad 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	248
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	252
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.....	254
3.	Ámbito de aplicación	255
4.	Exclusión de las prórrogas no voluntarias.....	257
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 cambiarios.....	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 subrogación.....	262
2.	Ámbito subjetivo de aplicación	262
3.	Garantías prestadas por terceros.....	263

4. Excepción propia del fiador.....	264
5. Casuística	265
6. El fundamento de la norma	267
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 personales.....	271
11. En particular, la concurrencia de la fianza con una garantía real del mismo crédito	272
12. Subrogación pasiva del adjudicatario en cargas preferentes y subrogación activa del fiador	273
13. Fianza y acción rescisoria por fraude.....	275
14. Fianza limitada en su extensión	276
15. Pérdida de garantías y privilegios y pérdida de la vía de regreso....	276
16. Final. La conducta del acreedor y del fiador.....	278
17. La renuncia a la excepción.....	279
VIII. La oponibilidad de los convenios de quiebra, concurso y suspensión de pagos antes de la Ley Concursal	280
1. La falta de una regulación expresa	280
2. La interpretación doctrinal	281
3. Valoración de la jurisprudencia	283
4. Las dos causas alternativas en la fianza.....	284
5. Disponibilidad o no de la vía de regreso	284
6. La posibilidad de una conducta alternativa	285
7. Conclusión.....	285
IX. Convenios concursales y fiadores en la Ley Concursal: acreedores que no votan a favor del convenio	286
1. El tenor de la norma.....	286
2. Incentivos perversos.....	287
3. Fiadores, avalistas, avalistas cambiarios, aseguradores de caución....	287
4. Garantes a primer requerimiento	288
5. Garantes reales por deuda ajena.....	288

ÍNDICE DEL TOMO I

6.	Conclusión: el alcance subjetivo de los términos del art. 399 TRLCon	289
7.	Deudores solidarios, fiadores e identidad patrimonial de los codeudores	289
8.	Acuerdo concursal que excluye la subrogación del fiador.....	290
9.	Voto favorable y conservación de privilegios.....	291
10.	Voto contrario y mayoría favorable a la liberación del garante	292
X.	Convenios concursales y fiadores en la Ley Concursal: acreedores que votan a favor del convenio	292
1.	La regla	292
2.	Concurso del deudor de refuerzo.....	293
3.	Las normas aplicables a la obligación contraída.....	293
4.	Matizaciones (i): el garante promotor del convenio	295
5.	Matizaciones (ii): garantes especialmente relacionados con el deudor	295
6.	Codeudores solidarios no contractuales. Distintas situaciones	296
7.	La regla de derecho común para codeudores solidarios	296
8.	Causalidad del voto en la aprobación del convenio	297
XI.	Remisión del pasivo insatisfecho	298

CAPÍTULO 5

LA EXTINCIÓN DE LA FIANZA

I.	Causas de extinción	299
1.	Extinción de la fianza y de la obligación principal	299
2.	Remisión	300
II.	La extinción por transcurso del tiempo	300
1.	El transcurso del tiempo en la fianza.....	300
2.	Fianza temporalmente limitada	300
3.	Deudas nacidas y deudas reclamadas.....	301
4.	Vencimiento de la obligación principal en fianza temporalmente no determinada.....	302

III. Pago	303
1. Pago por deudor y por fiador.....	303
2. Pago de tercero	304
3. Imputación de pagos en caso de pluralidad de deudas.....	304
4. Imputación de pagos parciales en la fianza limitada	306
5. Imputación de la ejecución de las garantías reales.....	306
6. Pagos hechos por deudor o por fiador antes de concurso de acreedores.....	307
IV. La compensación	308
1. Oponibilidad por el fiador	308
2. Compensación con crédito propio del fiador.....	310
3. Compensación y cesión de créditos	311
4. Compensación y regreso.....	312
5. Momento de la oposición de la compensación.....	313
6. La compensación opuesta por el acreedor al fiador	313
V. Imposibilidad sobrevenida	314
1. Imposibilidad de la obligación principal.....	314
2. <i>Rebus sic stantibus</i>	314
VI. Confusión	315
1. Confusión entre acreedor y fiador.....	315
2. Confusión entre acreedor y uno de los fiadores independientes...	315
3. Confusión entre acreedor y deudor.....	316
4. Confusión entre acreedor y codeudor solidario no afianzado	316
5. Confusión entre deudor y fiador	317
6. Confusión entre deudor y cofiador solidario	318
7. Confusión y subfianza	318
VII. Muerte y extinción de la personalidad	319
1. Fallecimiento del fiador o del deudor en la fianza de una obligación determinada	319
2. Fallecimiento del fiador en fianza simple de una deuda futura	319
3. Fallecimiento del fiador en la fianza general por deudas futuras....	319

4.	Fallecimiento del deudor en fianza general por deudas futuras	320
5.	Absorción de la sociedad fiadora en la fianza general	321
6.	Disolución de la sociedad deudora.....	321
7.	Disolución de la sociedad fiadora en la fianza general	322
8.	Fusión de la sociedad acreedora	322
9.	Fusión de la sociedad deudora.....	323
VIII.	Condonación	324
1.	Condonación hecha al deudor principal	324
2.	Condonación hecha al fiador.....	325
3.	Condonación conjunta a deudor y fiador	325
4.	Condonaciones legales COVID.....	326
IX.	Prescripción.....	326
1.	El <i>dies a quo</i> de la prescripción	326
2.	Interrupción de la prescripción	327
3.	La renuncia a la prescripción ganada.....	328
4.	Interrupción de la prescripción en la fianza solidaria.....	328
5.	Prescripción y beneficio de excusión.....	328
X.	Novación.....	329
1.	Novación extintiva y modificativa.....	329
2.	La modificación objetiva de la obligación	329
3.	Las fianzas sucesivas	330
4.	El cambio de deudor.....	330
5.	Sociedades y socios.....	331
6.	Cambio de acreedor.....	332
7.	Cambio de acreedor en créditos no cedibles	333
8.	Cesión independiente del crédito fideusorio	333
9.	Transformación de la sociedad deudora	334
10.	Pactos en contrario	334
XI.	Derecho de desistimiento	335
1.	Excepcionalidad del desistimiento	335
2.	Liquidación de operaciones pendientes	335

3. Desistimiento del cofiador.....	336
4. Denuncia por justa causa.....	336
XII. Revocación y renuncia.....	337
1. Revocación por el deudor	337
2. Revocación por el fiador.....	338
3. Renuncia en convenio concursal	338
4. Revocatoria concursal.....	338

CAPÍTULO 6

LAS RELACIONES ENTRE DEUDOR Y FIADOR

I. La relación jurídica entre fiador y deudor	339
1. Vía de regreso y acción de relevación.....	339
2. Remedios legales y convencionales.....	339
3. Naturaleza jurídica de la relación de cobertura.....	340
4. La causa de la relación de cobertura	341
5. Inexistencia de acción de regreso.....	341
6. Fianza sin consentimiento o conocimiento del deudor	342
7. Irrelevancia frente al acreedor.....	343
8. Legitimación del fiador para la acción pauliana.....	344
II. Acciones de regreso y subrogación	344
1. Presupuestos de la acción: el pago.....	344
2. ¿Dualidad o identidad de las acciones?	346
3. La unicidad de la vía de regreso	348
4. Reembolso del principal e intereses	350
5. Calificación concursal del regreso por intereses.....	351
6. Gastos originados tras el requerimiento de pago	351
7. La indemnización de daños y perjuicios	352
8. La subrogación en la posición del acreedor	353
9. Subrogación del acreedor y contra el acreedor	354
10. Los derechos a los que alcanza la subrogación	355
11. Límites a la subrogación	357

ÍNDICE DEL TOMO I

12. La subrogación contra terceros.....	359
13. Terceros contra quienes cabe la subrogación	360
14. La subrogación por pago parcial	362
15. Subrogación en la garantía real para el pago de una segunda deuda	363
16. Subrogación en la fianza global y en las garantías reales globales...	364
17. Pactos de exclusión de la vía de regreso.....	364
18. Pactos de agravación de la vía de regreso.....	365
19. Subrogaciones concurrentes	366
20. Subrogación y pretensiones concurrentes de terceros.....	368
21. Pactos de subrogación preferencial	368
22. Concurso del deudor	368
23. Subordinación del fiador «especialmente relacionado» con el deudor principal	370
24. Convenio concursal y crédito de regreso del fiador	371
25. Cargas del acreedor	371
26. Prescripción.....	372
27. Ejercicio procesal de la subrogación	372
28. El regreso fundado en el contrato de cobertura.....	373
29. Excurso sobre el regreso del fiador/pignorante de las acciones sociales de un tercero o del deudor.....	374
III. Excepciones oponibles por el deudor en vía de regreso.....	375
1. En general	375
2. Las excepciones de valuta no opuestas por el fiador.....	375
3. La articulación procesal del art. 1840.....	376
4. Fundamento de la norma y ámbito de aplicación	377
5. La conducta del deudor	378
6. Pluralidad de deudores.....	378
7. El pago materialmente indebido al acreedor.....	379
8. Pactos en contrario	379
9. El doble pago hecho al acreedor	380
10. Inoponibilidad en regreso del pago previo hecho por el deudor ...	381

11. El pago anticipado hecho por el fiador	381
12. Cesión de acciones	382
IV. Las acciones de relevación y de cobertura	382
1. Introducción: AAP Barcelona de 15 abril 2010, AC 2010, 1180.....	382
2. La protección de los derechos del fiador antes del pago	383
3. ¿Puede el fiador preconstituir el pago del deudor?.....	384
4. Alcance de la acción.....	385
5. Carácter dispositivo	387
6. La acción de cobertura y los terceros acreedores	387
7. Defensas del deudor	388
8. Naturaleza de la acción de relevación o cobertura.....	388
9. Relación entre ambas.....	390
10. Garantías convencionalmente pactadas	390
11. Acción de relevación en caso de cofianza	391
12. Las causas tasadas para la relevación o cobertura.....	391
13. Fiador demandado judicialmente para el pago	391
14. Concurso e insolvencia	392
15. Pacto de relevación de la fianza	393
16. Exigibilidad de la deuda	393
17. Fianza por deuda temporalmente indeterminada.....	393

CAPÍTULO 7

COFIANZA Y SUBFIANZA

I. Configuración jurídica de la pluralidad de fiadores.....	395
1. Descripción de la regulación del CC	395
2. Formas de la cofianza.....	396
3. Cofianza mancomunada indivisible	397
4. El sistema del CC: mancomunidad y beneficio de división.....	397
5. El beneficio de división.....	398
6. La comunidad en la garantía	399
7. La constitución conjunta de la fianza y sus consecuencias.....	399
8. Causas de la pérdida del beneficio de división	400

9. El pacto expreso de mancomunidad	401
10. Configuración convencional de la cofianza	402
11. Interpretación de las declaraciones de voluntad	403
II. Fianzas independientes.....	404
1. Pluralidad de fianzas independientes.....	404
2. El regreso entre garantes independientes.....	405
3. Fianzas independientes de una pluralidad de deudores.....	407
4. Liberación de un garante y perjuicio en la subrogación.....	407
III. Relaciones entre cofiadores	408
1. ¿Acción de cobertura previa al pago?	408
2. El regreso entre cofiadores.....	408
3. Pago parcial.....	409
4. Cobertura de insolvencia.....	410
5. Requisitos del pago	411
6. La aplicación jurisprudencial del art. 1844.III.....	411
7. Valoración de la solución jurisprudencial	412
8. Regreso entre cofiadores y regreso contra el deudor.....	413
9. Excepciones oponibles entre cofiadores	414
10. Cofianza por partes desiguales.....	415
11. Regreso por pago y cesión del crédito.....	416
IV. Relaciones con el acreedor.....	416
1. Excepciones oponibles	416
2. Ineficacia de la fianza respecto de algunos cofiadores.....	417
V. La subfianza.....	419
1. Fianza de segundo grado.....	419
2. Obligación principal y obligación fideusoria	420
3. La confusión entre fiador y deudor	420
4. El beneficio de excusión.....	421
5. Acciones de relevación o cobertura.....	422
6. Regreso contra el deudor principal y contra el fiador	422
7. Excepciones oponibles por el fiador	423

VI. El subfiador del cofiador	423
1. El sentido del art. 1846 CC.....	423
2. Carácter de la norma	424
3. Subrogación y deudor principal	425
4. La cobertura de la insolvencia del cofiador	425
5. Relaciones externas.....	426

CAPÍTULO 8

LAS CARTAS DE PATROCINIO

I. Descripción de las declaraciones de patrocinio	427
1. El supuesto básico de la emisión de declaraciones de patrocinio....	427
2. Patrocinio y derecho de grupos	428
3. Supuestos marginales.....	429
4. Naturaleza jurídica.....	430
II. Clasificación	430
1. Panorama.....	430
2. Clasificaciones fácticas	430
3. Declaraciones fuertes o débiles.....	431
4. Clasificación propuesta.....	432
5. Declaraciones de hechos	432
6. Declaraciones de voluntad	432
III. La interpretación jurisprudencial	434
1. Los hechos y el fallo de la STS 16 diciembre 1985	434
2. La argumentación de la sentencia	434
3. Las contradicciones de la sentencia.....	435
4. La SAP Barcelona 26 mayo 2000	435
5. Fianza o <i>culpa in contrahendo</i>	436
6. Carta de patrocinio como mandato de crédito: STS 30 junio 2005 ...	437
7. Mandato de crédito e incongruencia de la carta	438
8. Carta de patrocinio e indeterminación del contrato futuro: STS 13 febrero 2007	439
9. Crítica de la sentencia: contra el <i>holismo</i> interpretativo.....	440

10. Cartas de patrocinio fuertes como fianzas. STS 18 marzo 2009.....	441
11. Carta de patrocinio para aumentar capital de empresa deudora caída en concurso. STS 26 diciembre 2014.....	442
12. Cartas de patrocinio «condicionadas» y «convertibles» en caso de concurso del patrocinado. SAP Salamanca de 30 julio 2014.....	443
13. La carta de patrocinio fuerte que no es fianza pero que obliga como fianza. STS 28 julio 2015	444
14. Cartas de patrocinio no emitidas por matrices ni socios mayoritarios. STS 27 junio 2016	445
15. Cartas de patrocinio emitidas por una Administración Pública en favor de sus sociedades participadas. STS 20 diciembre 2017	446
IV. Criterios de interpretación de las CP	446
1. La pluralidad de posibles destinatarios	446
2. Ambigüedad y negociación	447
3. El horizonte de comprensibilidad del destinatario	447
4. Coacción y déficit de información	448
5. Reglas <i>contra proferentem</i>	448
6. Los resultados de la negociación	449
7. Interpretación textual.....	449
8. Irrelevancia del énfasis.....	450
9. Irrelevancia de la falta de consciencia sobre el alcance de la declaración	450
10. Hechos y derechos	451
11. Presente y futuro	451
12. Incertidumbre sobre el tiempo de la declaración	451
13. El grado de control sobre el deudor.....	452
14. Evitación de redundancias	452
15. Precontratos y contrato definitivo.....	453
16. Grado de indeterminación admisible.....	453
17. Interpretación contextual.....	454
18. Rechazo de extensiones implícitas.....	454
19. Conocimiento y aprobación de la operación con la filial	455
20. Declaraciones dirigidas a una colectividad indeterminada.....	455

21. Declaraciones emitidas en favor de consumidores y destinatarios no experimentados	456
V. Declaraciones «fuertes»	456
1. El interés de cumplimiento del acreedor	456
2. Incumplimiento irrelevante de la emitente	457
3. El principio de no intercesión.....	457
4. Compromisos relativos al mantenimiento de la participación	458
5. Pérdida del control sometida a condición	459
6. Compromisos relativos a la influencia o vigilancia	459
7. El problema de la relación de causalidad.....	460
VI. La declaración fuerte de provisión de medios a la filial	461
1. Clases.....	461
2. La obligación de provisión de medios de cumplimiento	461
3. Satisfacción del acreedor versus exoneración de la emitente	463
4. ¿Conversión de la deuda de provisión en deuda fideusoria?	464
5. Derechos de la masa del concurso (I)	465
6. Derechos de la masa del concurso (II)	465
7. Convenios concursales.....	467
8. Subrogación frente a la filial	467
VII. Declaraciones equivalentes a fianza.....	467
1. Declaraciones en concepto de garantía personal	467
2. El elemento característico	468
3. Declaraciones fideusorias y no fideusorias	468
4. La garantía de buena ejecución del contrato.....	469
5. La promesa de procurar el cumplimiento	469
6. La aseveración de una determinada política relativa a la filial	470
7. La promesa de considerar como propias las deudas de la filial.....	470
8. Reembolso del crédito como condición de la enajenación	471
VIII. La información como obligación contractual	471
1. Inexistencia de contrato de información	471
2. Informaciones incompletas o falsas	471

3. En especial, la declaración de plena confianza.....	472
4. En especial, los proyectos y las acciones a corto plazo	472
5. La información posterior como deber contractual	472
6. Información falsa o incompleta y causalidad del daño	473

CAPÍTULO 9

GARANTÍAS A PRIMER REQUERIMIENTO

I. La descripción básica de la garantía	475
1. El formato documental.....	475
2. Fenomenología de las garantías internas e internacionales	476
3. Orden de exposición	477
II. La caracterización doctrinal común de las gpr.....	477
1. Singularidad frente a la fianza	478
2. Autonomía de la voluntad	478
3. Inoponibilidad de excepciones.....	478
4. La excepción de abuso o fraude	478
III. Textos normativos y convencionales	479
1. Ley de enjuiciamiento civil.....	479
2. Las garantías personales prestadas en los contratos públicos	480
3. Los seguros de caución en la ley de ordenación de la edificación .	480
4. Las reglas uniformes de la CCI/RUGD 445	480
5. Las reglas uniformes de la CCI/RUGD 758	482
6. La convención de las naciones unidas sobre garantías independen- dientes y cartas de crédito contingente	483
IV. La jurisprudencia española relativa a las garantías a primer requeri- miento.....	484
1. El carácter atípico y autónomo de la garantía.....	484
2. No accesoriadad e inversión de la carga de la prueba.....	486
3. La fórmula jurisprudencial consagrada.....	486
4. Inversión de la carga de la prueba o <i>solvo et repete</i>	487
5. La fórmula de pago a pr	488
6. Gpr. y seguro de caución	489

7.	Gpr. y acción de regreso del garante	490
8.	Fianza a pr. y gpr	490
9.	Gpr. y renuncia a excepciones.....	492
10.	Alcance de la inoponibilidad de excepciones.....	492
11.	Garantías de preliquidación y garantías de incumplimiento	494
12.	El uso triple de la buena fe.....	494
13.	El valor de las RUDG.....	495
14.	¿Una nueva doctrina? La especificidad material y no procesal de la cláusula a pr.....	495
15.	¿Son garantías autónomas los avales prestados conforme a la Ley 57/1968 (Disp. Adic. 1.ª LOE)?	497
16.	Aval a primer requerimiento y nulidad del contrato subyacente (STS 10 junio 2014)	498
17.	Retorno a la accesoriedad «formal».....	499
18.	Conclusiones	500
V.	La fórmula «a primer requerimiento»	501
1.	Universalidad de la fórmula a pr.....	501
2.	Gpr. y condiciones adicionales de la reclamación	502
3.	Gpr. e incumplimiento del deudor.....	502
4.	Gpr. y deudas condicionadas de terceros	503
5.	Definición de la GPR	504
6.	La gpr. como garantía causal.....	504
7.	Tipos de incumplimiento cubiertos.....	504
VI.	La interpretación de las gpr	505
1.	Los intereses en presencia	505
2.	Las distintas descripciones materiales de la fórmula a pr	505
3.	Fórmulas débiles y fórmulas fuertes.....	508
4.	Cláusula de pago a pr. y renuncia a excepciones singulares	508
5.	Buena fe y cláusula <i>contra proferentem</i>	509
6.	Interpretación circunstanciada e interpretación normativa de la cláusula a pr.....	510
7.	Las excepciones de contenido propias de la garantía	511
8.	Excepciones de validez no accesorias	511

VII. Validez de las gpr	512
1. Renuncia a la oponibilidad de excepciones.....	512
2. Condiciones generales de la contratación.....	512
3. Gpr. prestada por consumidores y por deudas de consumidores...	513
4. Límite a la inoponibilidad de excepciones	514
5. En especial, la cláusula «prorroga o paga».....	514
6. Orden público y causa ilícita	515
7. ¿Excepción de concurso del deudor principal?	515
8. Excurso. Cómo evitar la presión	516
VIII. La acción de regreso contra el ordenante	516
1. Regreso contra el deudor y restitución del pago indebido.....	516
2. La titularidad de la acción de regreso	517
IX. Aplicación del régimen de la fianza	518
1. Solidaridad y subsidiariedad.....	518
2. Cuantía.....	519
3. El régimen del regreso.....	519
4. Los modos de extinción de la garantía.....	520
5. Extensión de la garantía, cofianza y subfianza	520
6. La cesión de la garantía	520
X. Contragarantías	521
1. La praxis de las garantías de segundo grado.....	521
2. Las relaciones entre deudor y banco garante	521
3. Garante y contragarante	522

CAPÍTULO 10

LA DECLARACIÓN CAMBIARIA DE AVAL

I. La sociología del aval cambiario en España	524
1. Realidad y teoría.....	524
2. Los sujetos de la relación de aval	524
3. Los casos «típicos» de aval.....	525
4. Aval y fianza	525

II. Normativa reguladora del aval	526
1. La regulación de la LCCH.....	526
2. Diferencias con la ley uniforme de Ginebra	527
3. LCCH y CCOM.....	527
III. El contrato y la relación jurídica de aval	528
1. El aval como contrato entre acreedor y avalista	528
2. Terceros y partes.....	529
3. El acreedor beneficiario del aval.....	530
4. Parte en el aval y parte en la relación causal subyacente.....	531
5. Consecuencias de la relación de parte	531
6. La condición de partes entre avalista y avalado	532
7. El aval es un contrato con causa propia	533
8. El aval como afianzamiento cambiario	534
9. Obligación cambiaria y extracambiaria como objeto de la garantía.....	535
10. El aval no requiere un contrato de entrega de la letra.....	536
IV. Aval y garantía subyacente	537
1. Declaración cambiaria y negocio extracambiario.....	537
2. Los pactos de garantía subyacente al aval.....	538
3. El aval como documentación de una garantía extracambiaria	539
4. El precontrato de aval.....	540
5. Aplicación supletoria del régimen común de la fianza	541
6. En especial, el pacto de favor	542
V. El «aval en sentido amplio»	543
1. La jurisprudencia	543
2. El significado de la figura	544
3. La «conversión» del aval en afianzamiento extracambiario.....	544
VI. El avalista	546
1. Los terceros y los obligados cambiarios como avalistas	546
2. Capacidad	547
3. Representación.....	547

VII. El avalado	549
1. La persona avalada	549
2. La indicación del avalado	550
3. Discrecionalidad de la indicación de avalado	551
4. Falta de indicación	551
5. El valor de la regla legal supletoria	552
VIII. La declaración cambiaria de aval	554
1. Oferta y aceptación	554
2. Ley aplicable	554
3. Garantía de pago	555
4. Contenido de la declaración cambiaria de aval	555
5. Beneficiario del aval	555
6. El lugar de la firma de aval	556
7. El montante de la obligación cambiaria	557
8. Determinaciones accesorias de la declaración	558
9. Limitaciones temporales y condiciones	558
10. Tiempo de la firma del aval	560
11. Aval en documento separado	561
12. Interpretación de la declaración de aval	561
13. La aceptación por un tercero distinto del librado	562
IX. La simple firma como aval	563
1. La firma en el anverso de la letra	563
2. La simple firma del representante	563
3. El significado de la equivalencia	564
4. Firmas en el dorso de la letra	565

CAPÍTULO 11

LAS RELACIONES JURÍDICAS DERIVADAS DEL AVAL

I. Inoponibilidad de excepciones	567
1. Aval y fianza	567
2. La regla de la inoponibilidad de excepciones y sus límites	567

3.	Relaciones entre partes y con terceros	569
4.	Las excepciones personales en el art. 37.I LCCH.....	570
5.	Partes en la relación avalada y terceros en la relación de aval	571
6.	Conclusión sobre la regla de la inoponibilidad de excepciones.....	572
7.	Excepciones personales cambiarias y extracambiarias	573
8.	Validez formal de la obligación avalada.....	574
9.	Aval de una obligación cambiariamente inexistente	574
10.	Excepciones personales del avalista	575
11.	Excepciones documentales del avalado.....	576
12.	Excepciones derivadas de la relación de aval.....	576
13.	Excepción de prórroga.....	577
II.	Responsabilidad del avalista	579
1.	Referencia a la responsabilidad del avalado.....	579
2.	La acción de enriquecimiento contra el avalista.....	580
3.	Responsabilidad solidaria	581
4.	Alcance de la responsabilidad	582
5.	Solidaridad y excepciones oponibles.....	582
6.	Prescripción.....	584
III.	El pago por el avalista	584
1.	El pago	584
2.	La adquisición de los derechos derivados de la letra.....	585
3.	Aplicación del art. 1852 CC.....	586
4.	Solidaridad en la vía de regreso	587
5.	Regreso contra el avalado	588
6.	En especial, el art. 1843 CC.....	588
7.	Prescripción.....	589
IV.	La fianza ordinaria de crédito cambiario	589
1.	Fianza cambiaria y extracambiaria	589
2.	Fianza extracambiaria en letra de cambio.....	590
3.	Obligación cambiaria y subyacente.....	590

ÍNDICE DEL TOMO I

4. Subrogación.....	591
5. Alcance material de la subrogación	592
6. Protección del fiador extracambiaro en vía de regreso.....	593
7. Conflictos de subrogaciones.....	594
8. Garantía cambiaria y extracambiaria de deudas cambiarias de distinto rango	595
9. Deudas cambiarias de distinto rango y beneficiarios de distinto rango cambiario	596
10. Deudas cambiarias del mismo rango	596
V. Pluralidad de avalistas	597
1. Remisión	597
2. Subaval	597
3. Regreso entre avalistas	597
VI. De la letra de cambio al pagaré.....	598

CAPÍTULO 12

EL SEGURO DE CAUCIÓN

I. Normativa reguladora.....	599
1. Ley de contrato de seguro	599
2. Ley de ordenación de la edificación	600
3. Cantidades adelantadas a cuenta en la compraventa de viviendas ...	601
4. Contratos de las administraciones públicas.....	602
II. La construcción jurisprudencial	603
1. La contribución de la jurisprudencia	603
2. La naturaleza jurídica del seguro de caución	605
III. Las especialidades del régimen asegurativo.....	606
1. Seguro por cuenta ajena.....	606
2. Riesgo y siniestro	607
3. La transferencia del riesgo	608
4. Pólizas estimadas y garantía de pago a primer requerimiento.....	609

IV. El seguro de caución como seguro y como obligación fideusoria	609
1. Las polémicas sobre la naturaleza jurídica	609
2. La póliza caucional como seguro	610
3. Obligación fideusoria	611
4. La subrogación	612
5. El montante del regreso	613
6. Excepciones de la relación de valuta	613

CAPÍTULO 13

RÉGIMEN PROCESAL DE LA FIANZA

I. Deudor y fiador como demandados	615
1. Competencia territorial	615
2. Cláusula arbitral	616
3. Reclamación extrajudicial y demanda en la fianza subsidiaria	616
4. Reclamación extrajudicial y demanda en la fianza solidaria.....	617
5. Demanda individual contra el fiador.....	618
6. Demanda conjunta.....	618
7. Juicio ejecutivo	619
8. Ejecución contra el fiador y excepción sobrevenida	620
9. Ejecución contra fiador y título ejecutivo contra el deudor	620
10. Litispendencia	621
11. Cosa juzgada	621
II. El beneficio de excusión.....	622
1. Naturaleza del beneficio de excusión	622
2. Legitimados para oponer el beneficio de excusión.....	623
3. Normas protectoras de los acreedores.....	624
4. Momento para la oposición del beneficio de excusión.....	624
5. Excusión realizada antes de la demanda contra el fiador	626
6. Beneficio de excusión y subsidiariedad de la fianza	626
7. ¿Puede oponerse el beneficio de excusión en ejecución de sentencia?	626

8. Deudor concursado	627
9. Incompetencia de los tribunales españoles.....	628
10. Modo de proponer el beneficio de excusión	629
11. Los efectos de la oposición del beneficio de excusión	630
12. La carga del acreedor de realizar la excusión	631
13. La excusión opuesta antes del requerimiento de pago	631
14. La renuncia al beneficio de excusión	632
15. Fianza legal y judicial	632
16. El beneficio de excusión en el concurso del fiador	632
17. Final: ejecución de la fianza y de otras garantías reales concurrentes ...	633
III. La ejecución procesal de las garantías autónomas.....	634
1. Competencia territorial interna	634
2. Competencia judicial internacional. Reglamento Bruselas	634
3. Competencia judicial internacional. LOPJ.....	636
4. La prueba sobre la relación subyacente	636
5. Medidas cautelares	637
6. Jurisprudencia sobre medidas cautelares	639
7. Litisconsorcio pasivo y medida cautelar	640
8. Arbitraje	641
IV. Reclamación de pago de garantías autónomas en juicio ejecutivo ordinario	641
1. Garantías autónomas sin soporte documental ejecutivo	641
2. Liquidez predeterminada en el título.....	642
3. Pacto sobre la liquidez	643
4. Liquidación por el saldo	644
5. Excepciones subyacentes en el juicio ejecutivo.....	644
6. Estrategias procesales.....	645
7. Pagaré superpuesto a la garantía	646
V. Final. Proceso y realidad en las gpr	647

PARTE SEGUNDA
INTRODUCCIÓN A LAS GARANTÍAS REALES

CAPÍTULO 14

INTRODUCCIÓN A LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA

I.	Generalidades sobre las garantías reales	651
1.	Mapa	651
2.	Elementos comunes a los contratos de garantía real.....	651
II.	<i>Ius distrahendi</i> y privilegio de cobro	652
1.	<i>Numerus clausus</i> y <i>numerus apertus</i> de garantías reales	652
2.	Tipicidad y garantía inmobiliaria.....	653
3.	El privilegio de ejecución singular.....	654
4.	Preferencia de cobro.....	655
5.	El valor de la posesión real.....	656
6.	« <i>Marshalling</i> »	657
7.	El debate sobre la eficiencia y justicia de las garantías reales	658
III.	La propiedad como instrumento de garantía	660
1.	Propiedad en garantía y principios generales del derecho español... 660	660
2.	Propiedad y garantía en el <i>Convenio de Ciudad del Cabo</i>	661
3.	Transmisión fiduciaria o compraventa con pacto de recompra	662
4.	La jurisprudencia española sobre la transmisión de la propiedad en garantía y su crítica	664
5.	Reserva en garantía del dominio de los derechos políticos de la acción	665
6.	Usufructo en garantía	666
7.	¿A quién hay que proteger?	667
8.	Lo esencial de la teoría	668
9.	Derechos de propiedad de fiduciante y fiduciario	668
10.	Ejecución y consolidación del dominio.....	669
11.	La transmisión fiduciaria del dominio en el concurso	670
12.	Propiedad fiduciaria versus adquisición ejecutiva de la propiedad... 671	671
13.	Es válido el pacto «marciano»	672

IV. Inconsistencias del sistema español de garantías mobiliarias	673
1. Coexistencia de modelos de propiedad y modelos de carga real ...	673
2. El alcance de la calificación registral	674
3. El ineficiente modelo hipotecario aplicado a bienes muebles	677
4. Financiación de créditos y sobre créditos.....	678
5. Garantías sobre inventario y manufacturas	680
6. <i>Consignment</i>	681
7. El «valor concursal de la garantía mobiliaria»	682

PARTE TERCERA
LA HIPOTECA INMOBILIARIA

CAPÍTULO 15

LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA

I. Los títulos de constitución de hipotecas	687
1. Hipoteca convencional y legal.....	687
2. Hipoteca legal y crédito privilegiado	690
3. La hipoteca legal en favor de la Hacienda Pública.....	691
4. La subhipoteca legal de las cédulas hipotecarias y otros bonos garantizados, participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca.....	694
5. La afección de las fincas durante el proceso urbanizador	694
6. La garantía de los créditos por gastos comunes en los edificios en régimen de propiedad horizontal.....	696
7. La extensión de la hipoteca.....	697
8. La conversión de anotaciones preventivas en hipotecas	698
9. Adquisición de hipoteca convencional por usucapión.....	698
II. Título constitutivo del contrato de hipoteca y oponibilidad del derecho de hipoteca	699
1. Diversidad de requisitos.....	699
2. Requisitos esenciales del contrato de hipoteca.....	700
3. Propiedad y libre disposición del hipotecante	700
4. Título formal para la inscripción	701

5.	La escritura pública y la inscripción de la hipoteca.....	702
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	702
7.	Cláusulas hipotecarias inscribibles tras la Ley 41/2007.....	704
8.	Otras cláusulas inscribibles no mencionadas en el artículo 12 LH	707
III.	La causa del contrato de hipoteca	708
1.	La relevancia práctica de la causa en la hipoteca	708
2.	El problema de la expresión formal de la causa	708
3.	La finalidad de garantía.....	710
4.	La relación de accesoriedad	710
5.	Onerosidad o gratuidad de la hipoteca	711
IV.	Propiedad y libre disposición del hipotecante.....	711
1.	La regla	711
2.	Legitimación de titulares condicionales.....	712
3.	Legitimación de titulares sujetos a condición resolutoria.....	712
4.	Legitimación de titulares de derechos temporalmente limitados ...	713
5.	Legitimación del usufructuario con facultad de disposición y del fiduciario de residuo.....	713
6.	Hipoteca de bienes en comunidad	713
7.	Hipoteca de bienes gananciales, presuntivamente gananciales y sobre la vivienda habitual	714
8.	Hipoteca de bienes privativos confesados	715
9.	Hipoteca de bienes patrimoniales del Estado, Comunidades Autónomas y Entidades Locales	715
10.	Titulares sujetos a prohibiciones de disponer.....	716
11.	Prohibiciones de disponer establecidas sobre elementos procomunales en régimen de propiedad horizontal	717
12.	La hipoteca constituida mediante <i>deductio</i> o reserva	717
13.	Adquisición de hipoteca <i>a non domino</i>	718

V. Contratación como acreedor hipotecario	719
1. La regla	719
2. La hipoteca a favor de persona jurídica en formación	719
3. Hipotecas a favor de personas no residentes	720
VI. Contratación como hipotecante	720
1. Momento relevante	720
2. Hipoteca otorgada por menores y personas discapacitadas.....	721
3. Presentante y representante	723
4. Hipotecas constituidas por medio de representante voluntario.....	723
5. Hipotecas constituidas por administradores de sociedades mercantiles y sobre activos esenciales conforme al art. 160 f) LSC.....	724
6. Hipotecas constituidas por el patronato de fundaciones	727
VII. La promesa de constituir hipoteca	727
VIII. Contratos de crédito inmobiliario: ámbito de aplicación	728
1. Ámbito objetivo de aplicación.....	728
2. Acreedores, intermediarios y agentes sujetos a la LCCI.....	731
3. Equivalente protección a deudor y garante personal o real. El problema del cónyuge no titular en la hipoteca de vivienda habitual....	733
4. Deudores, fiadores o garantes personas físicas en créditos con garantía real sobre inmuebles residenciales.....	734
5. Deudores, fiadores o garantes personas físicas consumidoras en créditos para adquirir o conservar el dominio de bienes inmuebles	735
6. Régimen del crédito subyacente con fiador o garante persona física o, cuando proceda, consumidor	737
7. Aplicación de la LCCI en caso de subrogación pasiva.....	739
8. Aplicación de la LCCI en caso de novación	740
9. Contratos de crédito inmobiliario sujetos a Ley extranjera	742
IX. La transparencia y otras medidas de protección en el proceso de contratación de créditos hipotecarios	746
1. Transparencia vs. protección material y protección procesal	746
2. Breve introducción a la transparencia hipotecaria antes de la LCCI.....	747

3. Transparencia frente a consumidores y transparencia entre empresarios	750
4. La transparencia y la proliferación de obligaciones y fichas informativas estandarizadas	751
5. La información precontractual en los créditos hipotecarios contratados a distancia.....	753
6. La información precontractual de créditos sujetos a la Ley 2/2009.....	755
7. Régimen de transparencia estatal vs. normas autonómicas de transparencia en la contratación con consumidores.....	758
8. Presentación a la transparencia en la LCCI: diversos sedimentos de información contractual y control notarial sobre todo tipo de cláusulas contractuales.....	759
9. La transparencia sobre el clausulado del contrato y de las garantías accesorias	760
10. La transparencia en la LCCI: las guías de acceso al préstamo hipotecario	761
11. La transparencia en la LCCI: previo depósito y publicidad de condiciones generales de la contratación.....	761
12. La publicidad de contratos de crédito inmobiliario	762
13. La transparencia en la LCCI: la información general del artículo 9 LCCI contenida en la FIPRE	763
14. Evaluación de la solvencia del cliente.....	764
15. La FEIN de contratos de crédito inmobiliario	765
16. Otras informaciones adicionales a la FEIN en la contratación de créditos inmobiliarios	767
17. Las explicaciones adecuadas del prestamista en la contratación de créditos inmobiliarios	768
18. Régimen aplicable al proceso de contratación con información previa deficiente que es correctamente facilitada y explicada al menos diez días naturales antes de la firma de la escritura	769
19. Consecuencias del incumplimiento o defectuoso cumplimiento de las obligaciones de información previa que no hayan sido subsanadas al menos diez días naturales antes de la firma	770
20. Manifestación firmada por el deudor o garante sobre la recepción de la información y explicaciones adecuadas	772
21. Remisión telemática al notario.....	772

22. Comprobación y asesoramiento notarial. El acta previa y la escritura.....	773
23. Los gastos de constitución de créditos hipotecarios sujetos a la LCCI.....	776
24. Información a facilitar al deudor durante la vigencia del crédito ...	776
25. La transparencia en la hipoteca inversa	777
26. En todo tipo de hipoteca, se facilitará información adicional sobre instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés	778
X. La hipoteca de constitución unilateral.....	778
1. El régimen legal	778
2. El problema del momento constitutivo de la hipoteca unilateral ...	779
3. Los requisitos del título unilateral	780
4. Inscripción como título unilateral del título bilateral defectuoso ...	781
5. El desistimiento unilateral de la solicitud de inscripción del título unilateral.....	781
6. El requerimiento para la aceptación	782
7. La aceptación y su constancia registral.....	783
8. Eficacia de la aceptación que no conste registralmente, en particular, la aceptación tácita.....	784
9. Posición del acreedor antes de la aceptación.....	785
XI. La hipoteca constituida por tercero.....	785
1. El hipotecante tercero	785
2. El hipotecante tercero como garante	787
3. La relación entre el hipotecante y el acreedor	790
4. La relación entre el hipotecante y el deudor	792
5. La concurrencia entre hipoteca de tercero y otras garantías.....	793
6. La hipoteca prestada por tercero en el concurso del deudor y del garante	795
XII. La constitución de hipotecas del mismo rango.....	797
1. La regla	797
2. La constitución simultánea de hipotecas del mismo rango	798
3. La constitución de hipoteca del mismo rango que una preexistente	799

XIII. La constitución de hipoteca condicional y a término	800
1. La constitución de hipoteca sujeta a condición suspensiva	800
2. La constitución de hipoteca sujeta a condición resolutoria.....	802
3. La concesión temporal de hipoteca.....	802

CAPÍTULO 16

EL OBJETO DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA

I. Condiciones de hipotecabilidad.....	805
1. Derechos que recaen sobre inmuebles.....	805
2. Derechos reales: la oponibilidad <i>erga omnes</i>	806
3. Derechos enajenables	807
4. Derechos inscritos	808
5. Hipoteca de partes indivisas	809
6. Hipoteca de partes divisas	811
7. Derechos no hipotecables	811
II. Hipotecas especiales por su objeto.....	812
1. Hipoteca de derechos futuros y sujetos a condición suspensiva	812
2. Hipoteca de derechos resolubles y temporalmente limitados	813
3. Hipoteca de derechos litigiosos	814
4. Hipoteca del derecho de usufructo	814
5. Hipoteca de la nuda propiedad	815
6. Hipoteca de derechos hipotecados.....	815
7. La subhipoteca	815
8. Hipoteca de los derechos de superficie, vuelo y aprovechamiento de fincas ajenas.....	816
9. Hipoteca de concesiones de obras públicas	816
10. Hipoteca de los derechos de adquisición preferente	818
11. Hipoteca del derecho del rematante sobre los bienes subastados..	818
12. La hipoteca y el censo.....	819
13. Hipoteca del aprovechamiento urbanístico	819
14. Hipoteca sobre vivienda habitual.....	819
III. La hipoteca y la propiedad horizontal	820

ÍNDICE DEL TOMO I

1.	Declaración de obra nueva, división horizontal e hipoteca	820
2.	Hipoteca de solar con extensión a edificaciones existentes, sobre-elevaciones y nuevas edificaciones	822
3.	Hipoteca sobre los derechos de vuelo y de superficie	823
4.	Hipoteca de pisos y locales independientes	824
5.	Hipoteca de cuotas indivisas de finca destinada a garaje o a tras-tero	825
6.	Hipoteca de anejos y titularidades <i>ob rem</i>	826
7.	Hipoteca de elementos procomunales	826
8.	Hipoteca de elementos comunes	827
9.	Hipoteca unitaria de edificio dividido horizontalmente	828
10.	Hipoteca de edificio no dividido horizontalmente.....	829
IV.	La constitución de hipoteca sobre varias fincas	829
1.	La regla	829
2.	Distribución-determinación del artículo 119 LH y distribución-di- visión del crédito hipotecario del artículo 123 LH.....	831
3.	Hipotecas solidarias, distribución y redistribución del crédito.....	832
4.	La distribución del crédito y la indivisibilidad de la hipoteca	834
5.	Régimen aplicable a la hipoteca distribuida	835
6.	La constitución de hipoteca sobre varios derechos recayentes sobre una finca	835
V.	La indivisibilidad de la hipoteca	836
1.	La regla	836
2.	Indivisibilidad y ejecución parcial de la hipoteca	837
3.	La renuncia a la indivisibilidad	837
4.	La división de finca hipotecada sin distribución del crédito	838
VI.	Extensión objetiva del gravamen hipotecario	839
1.	Extensión legal de la hipoteca a las partes integrantes del inmueble	839
2.	Extensión legal de la hipoteca a las edificaciones preexistentes	840
3.	Extensión legal de la hipoteca a otros bienes	842
4.	Indemnizaciones comprendidas en la extensión legal de la hipoteca	842

5. Prenda sobre el crédito indemnizatorio o expropiatorio	843
6. La renuncia a la extensión legal.....	845
7. Extensión convencional de la hipoteca frente al hipotecante	845
8. Los principios de fe pública y legitimación y la extensión convencional a pertenencias	847
9. Pertenencias afectadas por la extensión.....	848
10. Eficacia de las cláusulas convencionales de extensión a pertenencias.....	849
11. Las cláusulas de extensión sobre bienes previamente gravados con hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento de la posesión ...	851
12. Las cláusulas de extensión sobre bienes previamente sujetos a reserva de dominio o a prohibición de enajenar.....	851
13. La extensión a pertenencias y su embargo.....	852
14. Las cláusulas de extensión y el privilegio refaccionario	853
15. Los derechos de vuelo y de superficie y la extensión de la hipoteca a las sobreelevaciones y nuevas edificaciones.....	854
16. El tercer poseedor.....	854
17. Límites a la extensión de la hipoteca frente al tercer poseedor	855
18. Hipoteca sin extensión a sobreelevaciones y nuevas edificaciones ...	857

CAPÍTULO 17

OBLIGACIONES ASEGURABLES CON HIPOTECA INMOBILIARIA: REQUISITOS GENERALES Y MODALIDADES

I. Condiciones de asegurabilidad	859
1. La determinación de la obligación garantizada.....	859
2. La función del principio de determinación	862
3. Determinabilidad de la obligación garantizada y ejecución hipotecaria.....	863
4. La cifra máxima de responsabilidad. Las llamadas hipotecas de máximo	864
5. Hipoteca en garantía parcial de un crédito	865
6. Hipoteca a favor de acreedores parciarios, mancomunados y solidarios.....	866

7.	Hipoteca de titularidad plural sin determinación de cuotas de participación. Sobre la llamada hipoteca «en mano común», «colectiva» o «unitaria»	868
8.	Hipoteca que asegura deudas parciarias y solidarias	869
II.	La relación entre las distintas modalidades hipotecarias por razón de la obligación asegurada.	870
1.	Inexistencia de modalidades hipotecarias típicas	870
2.	Inexistencia de modalidades hipotecarias excepcionales	871
III.	La hipoteca de máximo	872
1.	Caracterización.....	872
2.	Su justificación	873
3.	La doctrina de la DGRN sobre la función del máximo	874
4.	La ineficacia del máximo <i>inter partes</i>	876
IV.	Hipoteca en garantía de obligaciones futuras y condicionales	877
1.	Las reglas	877
2.	El problema de la accesoriedad de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras.....	878
3.	Obligaciones futuras y puramente futuras	879
4.	La hipoteca en garantía de obligaciones futuras no dependientes de ninguna relación jurídica	881
5.	El problema del carácter potestativo del gravamen hipotecario	881
6.	Efectos de la hipoteca cuando la obligación no ha nacido	882
V.	Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito	883
1.	La hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito y la hipoteca global del art. 153 bis LH.....	883
2.	Las reglas	884
3.	Cuenta corriente comercial.....	885
4.	La apertura de crédito	887
5.	Créditos contemplados en el art. 153 LH.....	888
6.	Requisitos exigidos para constituir una hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito	890

VI. Hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones	891
1. Crédito incorporado a una emisión de obligaciones	891
2. Una emisión de obligaciones	891
3. El emisor	893
4. Requisitos del negocio de emisión de obligaciones emitidas en España.....	894
5. Requisitos adicionales exigidos para la emisión de valores hipotecarios	895
6. Especialidades en la constitución de la hipoteca que asegure una emisión de valores.....	897
7. Bilateralidad o unilateralidad de la hipoteca	898
8. La ejecución de la hipoteca en garantía de una emisión de valores	899
VII. La hipoteca cambiaria.....	899
1. Admisión de la figura.....	899
2. Caracterización.....	900
3. Requisitos de la letra.....	901
4. Especialidades de la constitución de la hipoteca cambiaria.....	901
5. Pluralidad de letras y de fincas gravadas.....	902
6. Extensión de la hipoteca a la renovación de la letra	903
7. La hipoteca cambiaria de máximo por extensión de la hipoteca a los intereses de la letra.....	903
8. La ejecución de la hipoteca cambiaria	904
VIII. Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas	904
1. Las reglas	904
2. Una obligación de renta o de cumplimiento de prestaciones esencialmente periódicas	905
3. Sobre la pretendida obligación <i>propter rem</i>	906
4. Cargas asimiladas a la hipoteca de renta	909
5. La obligación de constituir hipoteca de renta	909
6. La hipoteca de renta sobre derechos temporalmente limitados	910
7. La redención de la hipoteca de renta.....	910
8. La hipoteca de renta y el censo.....	911

IX. Hipoteca en garantía de un préstamo de disponibilidad condicionada	911
1. Descripción.....	911
2. Hipoteca en garantía de obligación sujeta a condición suspensiva	912
X. La hipoteca con pacto de concreción de responsabilidad al valor de los bienes gravados	913
1. Las reglas	913
2. La concreción de la responsabilidad	914
3. La accesoriadad de esta hipoteca.....	914
4. El problema de la transmisión de la finca gravada a tercer poseedor.....	914

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	917
1. Evaluación de la situación	917
2. Hipoteca flotante, hipoteca de máximo e hipoteca global: algo más que una cuestión terminológica.....	920
3. Hipoteca flotante del art. 153 bis LH e hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito del art. 153 LH.....	922
II. El pasado de la hipoteca flotante	922
1. Descripción de la hipoteca flotante	922
2. El criterio inicial de la DGRN.....	925
3. El criterio de la DGRN inmediatamente anterior a la Ley 41/2007....	926
4. Cláusulas de globalización admitidas y no admitidas por la DGRN...	928
5. La determinabilidad de la cobertura en garantía.....	930
6. Significado de la accesoriadad	930
7. El reproche de la «flotabilidad».....	930
8. La <i>ratio</i> de la separación de cuotas de valor en garantía	932
9. El rango y la protección de los acreedores intermedios.....	932
10. El bloqueo patrimonial de los bienes gravados.....	934
11. El reproche del «vínculo inútil».....	935

12. El «monopolio situacional» del acreedor.....	936
13. La «redención» de una hipoteca global	938
14. Un modelo de pacto de cancelación de una hipoteca global	940
15. La integración de la cobertura en garantía.....	942
III. La hipoteca flotante del art. 153 bis LH.....	942
1. Créditos asegurables con hipoteca flotante conforme al art. 153 bis LH.....	942
2. La determinación de la cobertura en garantía	944
3. En particular, la descripción de los «actos jurídicos básicos».....	945
4. En concreto, la hipoteca en garantía de «operaciones regulares del negocio bancario».....	946
5. La interpretación de la cláusula de cobertura: el problema de las obligaciones nacidas	946
6. Otro problema de interpretación: los créditos de terceros.....	947
7. Créditos a favor de entidades financieras de la LMH, de la SAREB, de sociedades de garantía recíproca, y de créditos tributarios o de la Seguridad Social a favor de las Administraciones Públicas titulares	948
8. El plazo de duración de la hipoteca	949
IV. La hipoteca en garantía de la obligación de intereses	951
1. Límites a la obligación de intereses hipotecarios	951
2. La usura	952
3. Régimen general aplicable a intereses remuneratorios fijos, variables o mixtos. Las cláusulas suelo.....	954
4. Régimen general sobre intereses de demora	956
5. Régimen general de capitalización de intereses y sus limitaciones	957
6. El interés remuneratorio en la LCCI.....	958
7. El interés moratorio y la prohibición de capitalización en créditos sujetos a la LCCI.....	959
8. La abusividad de intereses contratados con consumidores.....	962
9. Los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés.....	964
10. La limitación de los intereses de demora a deudores situados en el umbral de exclusión que soliciten la aplicación del Código de Buenas Prácticas.....	966

ÍNDICE DEL TOMO I

11. El cálculo de los intereses según año de 360 o 365 días.....	966
12. El devengo de intereses	966
13. El devengo de intereses y su comunicación tras la declaración de concurso	967
14. Prescripción de la obligación de intereses	968
15. El aseguramiento de intereses remuneratorios y de demora.....	968
16. Sobre la posibilidad de aseguramiento en un único máximo.....	970
17. Sobre la ineficacia del máximo interpartes	972
18. Las cuotas de amortización	972
19. Los intereses asegurados en perjuicio de tercero	972
20. El tercero del artículo 114 LH	973
21. El cómputo de los intereses asegurados en perjuicio de tercero....	974
22. La ampliación de hipoteca por los intereses no cubiertos en perjuicio de tercero	976
23. Rango de la garantía hipotecaria ampliada.....	977
24. Otras opciones del acreedor hipotecario ante el impago de intereses.....	977
V. La hipoteca multdivisa.....	978
1. Créditos en moneda extranjera e hipoteca multdivisa.....	978
2. El pasado de la hipoteca multdivisa en la contratación con consumidores	978
3. La facultad de conversión de divisa en hipotecas sujetas a la LCCI	979
4. Los sistemas de limitación de riesgo de tipo de cambio para deudores no consumidores.....	980
5. Información en la FEIN e información periódica durante la vigencia del contrato.....	980
6. Comisión por conversión de divisa	981
7. Incumplimiento de exigencias y nulidad	981
VI. La hipoteca inversa regulada en la Ley 41/2007.....	982
1. Las ventajas y los riesgos de este producto financiero.....	982
2. Régimen aplicable a la hipoteca inversa.....	983
3. El acreedor hipotecario	983
4. El deudor y los beneficiarios	984

5. Hipoteca inversa de vivienda habitual del deudor y de otros inmuebles distintos	984
6. El crédito asegurado	985
7. La garantía por intereses y la capitalización anticipada de intereses	986
8. Vencimiento del crédito por fallecimiento del deudor o de los beneficiarios y vencimiento anticipado por transmisión voluntaria del inmueble hipotecado.....	987
9. Pactos admisibles y no admisibles en hipotecas inversas sujetas a la Ley 41/2007.....	988
10. Responsabilidad	990
11. Beneficios fiscales y arancelarios.....	990

CAPÍTULO 19

TRANSMISIÓN, GRAVAMEN Y NOVACIÓN DEL DERECHO DE HIPOTECA

I. La cesión de créditos hipotecarios.....	993
1. Cesión y subrogación en el crédito hipotecario.....	993
2. Cesión del crédito asegurado y cesión de la titularidad de la hipoteca	995
3. Créditos hipotecarios susceptibles de cesión	996
4. Cesión de créditos hipotecarios futuros	997
5. Cesión de créditos hipotecarios ilíquidos.....	997
6. Cesión de créditos hipotecarios accesorios	998
7. Cesión parcial de créditos hipotecarios.....	998
8. Cesión de créditos hipotecarios tras la expedición de la nota marginal de dominio y cargas	999
9. Cesión de créditos hipotecarios tras la aprobación del plan de liquidación concursal.....	1000
10. Cesión de créditos sujetos a requisitos subjetivos	1000
11. Cesión de créditos asegurados con hipoteca flotante o global	1001
12. Cesión de todos los créditos sin transmisión de la garantía.....	1002
13. Cesión parcial del crédito o cesión de parte de los créditos sin transmisión de la garantía	1002

14. Cesión de créditos garantizados con hipoteca flotante o global sin transmisión de la garantía	1003
15. Cesión parcial sin transmisión de la hipoteca y novación del contrato de hipoteca.....	1004
16. Perfección y oponibilidad de la cesión de créditos hipotecarios....	1004
17. Efectos de la cesión parcial con garantía accesoria sobre la hipoteca.....	1007
18. La legitimación del cedente para ejercitar y disponer del derecho de hipoteca en caso de cesión no inscrita	1008
19. La legitimación del cesionario no inscrito para ejercitar el derecho de hipoteca frente al deudor hipotecante	1008
20. La legitimación del cesionario no inscrito para ejercitar el derecho de hipoteca frente a tercero.....	1011
21. La legitimación del cesionario no inscrito y el tracto sucesivo	1012
22. La cesión inscrita no notificada al deudor ha de cancelarse por pago del deudor al cedente.....	1013
23. La cesión de créditos hipotecarios transferibles por endoso o al portador.....	1014
II. Transmisión de la titularidad de una hipoteca global sin cesión de créditos	1014
1. Descripción del supuesto.....	1014
2. El problema de la hipoteca independiente.....	1015
3. La transmisibilidad del derecho de hipoteca.....	1016
4. El problema del art. 1528 CC.....	1016
5. El problema del art. 1205 CC.....	1016
6. La situación de los terceros que hayan adquirido derechos sobre el bien gravado	1017
7. El consentimiento de los terceros que hayan adquirido derechos sobre la hipoteca	1018
8. La posición del deudor hipotecario.....	1018
9. La posición del hipotecante no deudor	1018
10. Las obligaciones aseguradas.....	1019

III. La subrogación legal en el crédito hipotecario	1019
1. Subrogación en el crédito, en la hipoteca y en las garantías accesorias	1019
2. El pago realizado por el tercer poseedor de finca hipotecada	1020
3. El pago realizado por el hipotecante tercero	1022
4. El artículo 1211 CC	1022
5. La subrogación parcial	1023
6. La subrogación del vendedor <i>solvens</i> en caso de descuento o retención del importe de la deuda	1024
7. La subrogación del vendedor en caso de descuento o retención de un crédito hipotecario inexistente	1025
8. El pago de terceros no interesados en la obligación no produce subrogación legal y requiere consentimiento del <i>accipiens</i>	1025
9. Constancia registral de la subrogación	1026
10. La subrogación por pago en créditos cubiertos por una hipoteca flotante o global	1026
IV. La subrogación conforme a la Ley 2/1994	1027
1. Ventajas sobre la subrogación conforme al código civil	1027
2. Ámbito de aplicación	1027
3. Irregularidades procedimentales y beneficios fiscales y arancelarios	1028
4. El crédito objeto de subrogación	1029
5. No se exige subrogación en otras hipotecas a favor de la entidad inicial	1031
6. Tomar dinero prestado en escritura pública	1031
7. El nuevo préstamo: la problemática integración del protocolo de transparencia de la LCCI	1032
8. Notificación de la oferta aceptada	1033
9. Obligada certificación de la deuda y supresión de la facultad de cálculo por la oferente	1033
10. La posición del deudor	1035
11. Suprimido el derecho a enervar la subrogación	1035
12. Suprimida la intervención notarial previa a la subrogación	1037
13. Ofertas y contraofertas	1037

14. Novación en la entidad inicial: la alocada carrera contrarreloj para enervar la subrogación antes de quince días	1038
15. No cabe negativa a recibir el pago y desaparece la posibilidad de depósito notarial	1038
16. El pago y la escritura de subrogación	1039
17. Compensación por amortización anticipada y daños indemnizables	1043
18. El error en el cálculo	1043
19. Aplicación del art. 1213 CC.....	1043
20. Constancia registral y ejecución hipotecaria.....	1044
V. La modificación y el rango del crédito hipotecario	1044
1. Novación extintiva y modificación del crédito hipotecario.....	1044
2. Modificación de créditos hipotecarios y rango registral: las reglas...	1046
3. Modificaciones del crédito hipotecario que comportan una alteración del rango	1048
4. En particular, el rango y las prórrogas del vencimiento de las obligaciones garantizadas: primer criterio de la DGRN	1049
5. El nuevo criterio de la DGRN sobre el mantenimiento del rango en caso de prórroga de la obligación garantizada	1053
6. También en particular, la división de créditos hipotecarios.....	1054
7. Opciones para articular los pactos de ampliación de crédito hipotecario	1054
8. Ampliación de crédito con incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria	1055
9. Ampliación de capital sin incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria: la hipoteca recargable	1056
10. La alteración del plazo: plazos de carencia, plazos de disposición, ampliación y reducción del plazo de vencimiento de la obligación asegurada	1059
11. La novación y los requisitos exigidos a las escrituras de constitución en la ley 1/2013: tasación y vencimiento por impago	1060
12. Modificaciones de créditos hipotecarios exentas y con reducción de arancel conforme a la Ley 2/1994	1061
13. La comisión por modificación	1063
14. Constancia registral de la modificación.....	1064

VI. La subhipoteca	1065
1. Las reglas	1065
2. El objeto gravado	1065
3. Significado de la subhipoteca.....	1065
4. Contenido del derecho de subhipoteca	1066
5. Legitimación del acreedor subhipotecario	1067
6. La subhipoteca y la prenda del crédito hipotecario	1068
7. Validez y oponibilidad de la subhipoteca	1069
8. Extinción y cancelación de la inscripción de la hipoteca gravada...	1069
9. Extinción y cancelación de la inscripción de subhipoteca.....	1070
VII. Los negocios de modificación del rango hipotecario	1071
1. La negociabilidad del rango hipotecario	1071
2. Requisitos comunes a todos los negocios de modificación del rango	1071
3. El consentimiento del propietario gravado y de los terceros.....	1072
4. La posposición con reserva de rango a favor de una hipoteca de constitución futura.....	1073
5. Posición del beneficiario de una reserva de rango	1074
6. La posposición a favor de una hipoteca inscrita	1075
7. La permuta de rango	1075
8. El convenio sobre igualdad de rango	1076

CAPÍTULO 20

LA TRANSMISIÓN DE BIENES HIPOTECADOS

I. Régimen aplicable a toda compraventa de finca hipotecada	1077
1. El deber general de información del vendedor	1077
2. Remedios civiles frente al incumplimiento del deber de información	1078
3. Gastos de financiación no repercutibles por el vendedor al consumidor en la primera venta de viviendas.....	1079
4. Las supuestas hipótesis de asunción legal liberatoria de la deuda...	1080
II. La compraventa de finca hipotecada con subrogación en la deuda asegurada	1081

1.	La subrogación requiere siempre consentimiento del acreedor hipotecario	1081
2.	No hay subrogación en la compraventa con asunción no liberatoria	1081
3.	Deberes generales de información del vendedor sobre el préstamo hipotecario en el que el comprador va a subrogarse	1082
4.	Obligaciones específicas de información del vendedor profesional al consumidor que va a subrogarse en la hipoteca	1082
5.	En subrogación de personas físicas en contratos de crédito inmobiliario garantizados con hipoteca, rige la LCCI y se imponen obligaciones de información a las entidades	1083
6.	Intereses devengados antes de la subrogación	1084
7.	Adquisición de la propiedad de VPO y subrogación hipotecaria ...	1084
8.	Compraventa con subrogación en la deuda y sociedad de ganancias.....	1084
III.	Compraventa de finca hipotecada sin subrogación en la deuda asegurada	1086
1.	Eventual acuerdo de cancelación con ocasión de la venta.....	1086
2.	El tercer poseedor de finca hipotecada.....	1087
3.	Compraventa con descuento o retención del importe de la obligación asegurada sin subrogación en la deuda.....	1087
IV.	La transmisión judicial de finca hipotecada	1088
1.	La jurisprudencia del TS sobre la «subrogación» del adjudicatario de fincas hipotecadas en las cargas anteriores	1088
2.	No hay subrogación, pero puede haber asunción interna si el tipo para la subasta se fijó con descuento de las cargas anteriores	1090

CAPÍTULO 21

PRIVILEGIOS CREDITICIOS Y CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA

I.	Privilegios crediticios y conflictos extraconcursales	1093
1.	Privilegios del acreedor hipotecario	1094
2.	En particular, la preferencia escrituraria del acreedor hipotecario y el sobrante de la ejecución hipotecaria	1095
3.	La colisión entre hipoteca y créditos salariales superprivilegiados ...	1096

4.	La cancelación de cargas anteriores no preferentes en la ejecución por créditos salariales preferentes	1097
5.	Las preferencias convencionales entre coacreedores hipotecarios	1098
II.	La extinción del derecho de hipoteca inmobiliaria	1098
1.	Extinción del derecho y cancelación registral	1098
2.	Extinción de una hipoteca no cancelada y fe pública registral.....	1098
3.	Tipos de causas de extinción del derecho de hipoteca	1099
4.	Extinción de la hipoteca por extinción de la obligación asegurada ...	1100
5.	Efectos sobre la hipoteca de la extinción parcial de la obligación....	1100
6.	En particular, la extinción de hipotecas de máximo por pago del deudor	1101
7.	La extinción de hipotecas de máximo por pago del tercer poseedor y del hipotecante no deudor	1101
8.	Causas de extinción de los derechos sobre inmuebles	1102
9.	En particular, la extinción de la hipoteca de concesión de obras públicas	1103
10.	La extinción por consolidación	1104
11.	La extinción por renuncia.....	1104
12.	La caducidad del derecho de hipoteca.....	1105
13.	La caducidad convencional del derecho de hipoteca	1106
14.	La prescripción de la acción hipotecaria.....	1109
15.	La extinción por ejecución total o parcial de la hipoteca	1110
16.	Sobre la posibilidad de una usucapión liberatoria	1110
III.	Cancelación de la inscripción de hipoteca	1110
1.	Cancelación registral y extinción del derecho inscrito	1110
2.	La cancelación en sentido formal y material.....	1111
3.	El título formal para la cancelación	1111
4.	La cancelación por sentencia firme	1112
5.	La cancelación de hipoteca de tercero y el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho	1114
6.	La cancelación por consentimiento del acreedor hipotecario	1115
7.	Cancelación de hipoteca ganancial o presuntivamente ganancial ...	1117
8.	La cancelación de hipotecas durante la indivisión hereditaria.....	1117

9. La cancelación de hipoteca una vez practicada la nota marginal expresiva de la certificación de dominio y cargas.....	1118
10. Cancelación en caso de pago liberatorio al acreedor transmitente del crédito.....	1118
11. Legitimación para cancelar	1118
12. La cancelación por medio de representante.....	1119
13. La cancelación condicional.....	1119
14. La cancelación por extinción del derecho inscrito que resulte del título constitutivo de la hipoteca.....	1120
15. La cancelación por extinción del derecho inscrito que resulte de otro documento fehaciente.....	1121
16. La cancelación con consignación por extinción del derecho inscrito que resulte de otro documento fehaciente	1122
17. La cancelación por extinción del derecho inscrito que resulte de la ley	1122
18. La cancelación de hipoteca recayente sobre varias fincas sin división del crédito.....	1123
19. La cancelación de hipoteca recayente sobre varias fincas con división del crédito.....	1123
20. Especialidades en la cancelación de una hipoteca de constitución unilateral.....	1124
21. Especialidades de la cancelación de una hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas	1124
22. La cancelación total de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones representadas por títulos al portador	1125
23. La cancelación total de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones representadas por títulos endosables.....	1126
24. La cancelación parcial de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones representadas por títulos endosables o al portador...	1127
25. La cancelación de hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones representadas por medio de anotaciones en cuenta.....	1127
26. Especialidades en la cancelación de hipotecas que garantizan títulos del mercado hipotecario.....	1128
27. La cancelación de hipoteca cambiaria.....	1128
28. La cancelación parcial en caso de pluralidad de fincas gravadas con una hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones.....	1129

29. La cancelación de una hipoteca flotante o global	1129
30. La liberación de cargas y gravámenes.....	1130

CAPÍTULO 22

REEMBOLSO ANTICIPADO, VENCIMIENTO Y EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA

I. El reembolso anticipado de créditos hipotecarios.....	1133
1. Significado y diversos regímenes jurídicos	1133
2. Carácter imperativo o dispositivo de la facultad de reembolso anticipado	1136
3. El reembolso anticipado y sus consecuencias económicas en créditos no sujetos a la LCCI cuando el acreedor sea una entidad del mercado hipotecario.....	1136
4. El reembolso anticipado y sus consecuencias económicas en créditos hipotecarios sujetos a la Ley 2/2009 y en créditos hipotecarios concedidos a personas jurídicas de reducida dimensión	1137
5. Descripción general del reembolso anticipado en la LCCI	1137
6. El retorno de costes inherentes al contrato de crédito y a contratos vinculados y combinados	1138
7. La compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada.....	1139
II. El vencimiento de la obligación asegurada	1140
1. La regla	1140
2. La cláusula de vencimiento anticipado de la obligación asegurada....	1141
3. La constancia registral de las cláusulas de vencimiento anticipado: Interpretaciones posibles y situación actual.....	1142
4. El problema de las cláusulas de vencimiento anticipado en hipotecas constituidas a favor de acreedores que no sean entidades de crédito ...	1143
5. Las cláusulas de vencimiento anticipado en la ejecución sumaria....	1143
6. Cláusulas de vencimiento anticipado declaradas inscribibles.....	1145
7. Cláusulas de vencimiento anticipado declaradas no inscribibles ...	1148
8. Consideraciones críticas sobre el criterio de la DGRN.....	1151
9. En particular, el vencimiento anticipado por impago de la obligación garantizada: punto final de dos regímenes jurídicos para un tortuoso pasado	1151

10. El régimen general de vencimiento anticipado y su aplicación intertemporal	1152
11. El vencimiento anticipado por impago en créditos sujetos a la LCCI, incluidos los no vencidos concertados antes de su entrada en vigor...	1154
12. El régimen de vencimiento anticipado de la LCCI.....	1155
13. Vencimiento anticipado y ejecución de la hipoteca	1157
14. El vencimiento anticipado en las hipotecas a favor de una pluralidad de titulares parciarios	1158
15. El vencimiento de las deudas a plazo por la declaración de concurso.....	1159
16. Vencimiento anticipado y resolución contractual	1159
III. Opciones procesales del acreedor hipotecario	1160
1. Libertad de elección procesal	1160
2. El procedimiento de los arts. 681 y ss. de la LECiv	1161
3. La venta extrajudicial notarial.....	1161
4. Ejercicio de la acción personal en el juicio ejecutivo ordinario	1161
5. El ejercicio de la acción hipotecaria en juicio ejecutivo ordinario ..	1162
6. La condena en procedimiento declarativo no se puede articular como ejecución hipotecaria	1163
IV. Panorama de medidas de protección de los deudores hipotecarios sin recursos y las ejecuciones hipotecarias.....	1163
1. Descripción de estas medidas	1163
2. Diversidad de sujetos protegidos: Hipotecantes de viviendas vs. deudores y garantes situados en el umbral de exclusión vs. colectivos especialmente vulnerables.....	1165
3. La ley 1/2013 ha reformado las ejecuciones hipotecarias sin limitar las medidas protectoras a las hipotecas constituidas por consumidores	1167
4. Aplicación transitoria de las medidas de protección	1168
5. Las medidas del Código de Buenas Prácticas.....	1168
6. La suspensión de lanzamientos	1170
V. El procedimiento judicial especial de ejecución hipotecaria	1173
1. Régimen aplicable.....	1173
2. Imperatividad de los trámites de este procedimiento	1173

3. Sumariedad de este procedimiento	1174
4. Constitucionalidad de este procedimiento	1174
5. Presupuestos de aplicación del procedimiento especial de los arts. 681 y ss. De la LECIV	1175
6. El domicilio señalado para requerimientos y notificaciones	1176
7. El valor de tasación y su eficacia como tipo para la subasta	1177
8. Juzgado Competente.....	1181
9. Las partes de la ejecución: el actor	1181
10. Legitimación del acreedor beneficiario de una hipoteca unilateral...	1183
11. Pluralidad de ejecutantes	1183
12. Los legitimados pasivos.....	1184
13. El adquirente no inscrito.....	1185
14. El adquirente posterior a la certificación de dominio y cargas.....	1185
15. Inicio del procedimiento: Demanda y documentos a presentar. Deudas a plazos	1185
16. La liberación por pago en las deudas a plazos	1187
17. El título o los títulos de crédito	1188
18. La integración del título por medio de títulos ejecutivos extrarregis- trales	1191
19. Títulos ejecutivos aptos para el despacho de ejecución	1192
20. La ejecución del crédito de intereses variables y de los créditos en divisas	1193
21. Régimen de la ejecución por el saldo de operaciones	1193
22. La integración del título constitutivo de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras	1195
23. La integración del título constitutivo de una hipoteca flotante o global	1196
24. Hipotecas ejecutables por el saldo de operaciones	1196
25. La certificación del saldo como título ejecutivo	1198
26. La integración del título de la hipoteca en garantía de una emi- sión de obligaciones.....	1201
27. La integración del título de la hipoteca cambiaria	1201
28. La denegación del despacho de ejecución.....	1201
29. El requerimiento de pago.....	1202

ÍNDICE DEL TOMO I

30. La certificación de dominio y cargas	1203
31. La nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas	1204
32. Información de cargas extinguidas o aminoradas	1206
33. Comunicación del procedimiento al titular inscrito	1206
34. Comunicación a los acreedores posteriores	1207
35. Administración del inmueble hipotecado	1207
36. Realización del inmueble gravado	1209
37. El tipo para la subasta y el descuento de las cargas y derechos anteriores...	1211
38. Los arrendatarios y ocupantes de hecho	1211
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)	1214
40. Subasta, aprobación del remate y adjudicación	1215
41. Subasta sin ningún postor	1217
42. Adjudicación al acreedor y subsistencia de la acción personal por la parte de deuda no cubierta	1218
43. Pago del crédito hipotecario y aplicación del sobrante.....	1222
44. Las reglas sobre ejecución de la hipoteca de concesión	1223
45. Las cargas posteriores y la dación en pago.....	1224
46. La cancelación de cargas posteriores.....	1224
47. El problema de la cancelación de las cargas posteriores pero preferentes a la hipoteca	1227
48. La cancelación de las cargas preferentes.....	1227
49. Causas de oposición a la ejecución	1229
50. En particular, la oposición basada en el carácter abusivo de cláusulas contractuales	1232
51. Reclamaciones no suspensivas de la ejecución	1234
52. En particular, la tercería de mejor derecho por créditos preferentes al del actor.....	1236
53. La nulidad de actuaciones.....	1237
VI. La venta extrajudicial de bienes hipotecados	1238
1. Regulación y significado del pacto de venta extrajudicial.....	1238
2. Constitucionalidad de este procedimiento	1238

3. El pacto de venta extrajudicial no es de por sí abusivo	1240
4. Imperatividad de los trámites de este procedimiento	1240
5. Presupuestos de aplicación del procedimiento ejecutivo extrajudicial...	1240
6. Hipotecas ejecutables extrajudicialmente	1242
7. Notario competente	1244
8. El régimen aplicable al procedimiento	1244
9. Inicio del procedimiento	1244
10. El control de las cláusulas abusivas	1245
11. La certificación de dominio y cargas y su constancia registral	1246
12. El requerimiento de pago al deudor	1247
13. Comunicación del procedimiento al titular inscrito y a los acreedores posteriores	1248
14. Terminación de la ejecución por pago	1249
15. Realización del inmueble, adjudicación y cancelación	1249
16. La entrega al adjudicatario y la situación de los arrendatarios y ocupantes del inmueble	1250
17. Pago del crédito hipotecario y aplicación del sobrante.....	1251
18. Causas de oposición a la ejecución. En particular, la oposición basada en la existencia de cláusulas abusivas	1252
19. Certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente. Aplicación del art. 579.2 LEC	1253
VII. La ejecución parcial	1253
1. Utilidad de la ejecución parcial	1253
2. Los argumentos en contra de la ejecución parcial en caso de hipoteca a favor de varios acreedores parciarios	1254
3. Consideraciones críticas sobre estos argumentos	1255
4. La posibilidad de ejecución parcial como regla general	1256
5. Pacto especial en créditos hipotecarios sujetos a la LCCI	1257
6. El caso especial de la hipoteca de máximo	1257
 PLAN GENERAL DE LA OBRA.....	 1259