

ÍNDICE

I. EL CONTRATO DE HIPOTECA COMO TIPO CONTRACTUAL. SU INCLUSIÓN EN EL LIBRO IV DEL CÓDIGO CIVIL.	13
1. El contrato de hipoteca como típico negocio constitutivo – traslativo del derecho real de hipoteca	14
2. La regulación del contrato de hipoteca y la adopción de un sistema de garantías reales apoyado en la idea de garantía <i>formal</i>	20
3. La necesaria consideración al contrato de hipoteca, y su <i>continuada influencia causal</i> sobre el derecho real de hipoteca que surge de él	21
II. LA CAUSA DEL CONTRATO DE HIPOTECA.	23
I. Ideas previas. Abordaje metodológico del análisis de la causa del contrato de hipoteca	23
II. Dos modelos teóricos de los sistemas de garantías reales: formal y funcional. Importancia de la distinción. El modelo español.	27
III. Aproximación a la causa de los contratos de garantía real en general, y del contrato de hipoteca en particular (derecho español)	33
IV. Derechos reales de garantía, y relaciones jurídico-reales que cumplen funciones de garantía: necesidad de un deslinde conceptual.	40
V. Intento de definición del contrato de hipoteca, desde su causa negocial.	44
VI. La onerosidad o gratuidad del contrato de hipoteca.	45
1. La onerosidad o gratuidad del contrato de hipoteca desde la rescisión por fraude de acreedores (la acción pauliana).	46
1.1. Estado de la cuestión	46
1.2. Análisis crítico.	50
1.2.1. En relación con la hipoteca voluntaria.	50
1.2.2. En relación con las hipotecas <i>legales</i>	56

2. La onerosidad o gratuidad del contrato de hipoteca desde la protección dispensada por la fe pública registral (artículo 34 LH).	57
2.1. Supuesto de hipoteca <i>de tráfico</i>	57
2.2. Supuesto de hipoteca <i>legal</i>	59
III. LOS PARTES DEL CONTRATO DE HIPOTECA	61
1. Esquema contractual básico: el acreedor y el hipotecante. Mención al supuesto de hipotecante no deudor (remisión).	62
2. La constitución de la hipoteca mediante negocio jurídico unilateral. Especial atención al artículo 141 de la Ley Hipotecaria	63
2.1. Análisis de la hipoteca unilateral como fenómeno negocial.	63
2.2. La necesidad de aceptación por el acreedor. Alcance de su efecto retroactivo	70
2.3. La forma de la aceptación. El título formal exigible para practicar la nota marginal de aceptación: estado de la cuestión, y apunte crítico.	76
2.4. Aceptación <i>tácita</i> . Su admisibilidad, y limitación de su alcance	77
2.5. Perfiles de la facultad revocatoria de la hipoteca en el artículo 141 LH.	78
3. La hipoteca en garantía de un crédito con pluralidad de acreedores. Especialidades en la constitución de la garantía, y en fase de ejecución.	81
3.1. Accesoriedad de la hipoteca al crédito garantizado. Ideas generales	81
3.2. Pluralidad de acreedores.	82
3.2.1. Mancomunidad	82
3.2.2. Parciariedad	85
3.2.3. Solidaridad	87
4. Capacidad para otorgar el negocio constitutivo de hipoteca.	88
4.1. Ideas generales.	88
4.2. Especial consideración al menor emancipado y a la utilidad de la <i>deductio</i> como modo de constitución de la hipoteca	88
4.3. Capacidad para otorgar el contrato de hipoteca. Perfección del contrato vs. constitución del derecho real (inscripción constitutiva).	90
5. Legitimación dispositiva para otorgar el contrato de hipoteca.	94
5.1. Planteamiento general.	94
5.2. El artículo 1857 CC	95
5.3. El artículo 1862 CC, y la posible nulidad del contrato de hipoteca por ilicitud causal, motivada por falta de titularidad del hipotecante	98
5.4. Los artículos 138 y 139 LH.	102
5.5. Algunos casos específicos.	102

5.5.1. Límites del poder representativo de los padres respecto de los bienes de sus hijos menores. Alcance del artículo 166 del Código Civil	102
5.5.2. Situación de comunidad de bienes.	105
5.5.3. Prohibiciones de disponer	107
5.5.4. La vivienda habitual en el matrimonio.	108
6. La subrogación en las posiciones de acreedor hipotecario y de deudor hipotecario. Especial consideración al supuesto de cesión del crédito, y al supuesto del artículo 118 LH.	109
6.1 Ideas generales. Remisión	109
6.2 Breve referencia al supuesto subrogatorio previsto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria	110
IV. LA FORMA DEL CONTRATO DE HIPOTECA	113
1. Ideas previas. Importancia de la cuestión.	113
2. Estado de la cuestión.	114
3. Propuesta interpretativa. Alcance de la <i>promesa</i> del art. 1862 CC.	117
4. Escritura de hipoteca no inscrita y protección del tercero: ideas sobre inexactitud registral y buena fe	119
V. EL OBJETO DEL CONTRATO DE HIPOTECA	121
1. Aproximación a la idea de «objeto del contrato». Identificación del objeto del contrato de hipoteca	122
2. <i>Qué</i> se garantiza	123
2.1. Ideas preliminares	123
2.2 Crédito posible, lícito y determinado o determinable, presente o futuro	124
2.2.1. El crédito ha de ser <i>posible</i>	125
2.2.2. El crédito ha de ser <i>lícito</i>	125
2.2.3. El crédito ha de ser determinado, o al menos determinable.	127
2.2.3.1. Ideas preliminares	127
2.2.3.2. La hipoteca de tráfico, la hipoteca de seguridad, y la hipoteca de máximo	127
2.2.3.3. La «hipoteca flotante» como superación de la idea de partida «un crédito, una hipoteca»	128
2.2.3.4. Aproximación conceptual a la hipoteca inversa, como tipo de hipoteca de máximo.	133
3. <i>Con qué</i> se garantiza	135
3.1. Ideas preliminares	135
3.2. El objeto del contrato de hipoteca inmobiliaria. Aspectos concretos	136

3.2.1. Las reglas generales de los contratos en el Código Civil relativas al objeto del contrato, aplicadas al contrato de hipoteca. Especial consideración al carácter presente o futuro del objeto.....	137
3.2.1.1. Ideas básicas.....	137
3.2.1.2. El caso particular de los edificios en régimen de propiedad horizontal.....	139
3.2.2. Reglas específicas reguladoras del objeto del contrato de hipoteca: el artículo 1874 del Código Civil, y los artículos 106 a 108 LH.....	142
3.2.2.1. Ideas generales.....	142
3.2.2.2. Aspectos concretos.....	143
3.2.2.3. Derechos hábiles para ser objeto de hipoteca. Análisis de algunos supuestos del artículo 107 LH.....	146
3.2.2.3.1. La hipoteca sobre el derecho de usufructo.....	146
3.2.2.3.2. La hipoteca sobre bienes ya hipotecados.....	147
3.2.2.3.3. La hipoteca de bienes litigiosos.....	149
3.2.2.3.4. La hipoteca sobre otro derecho de hipoteca: la subhipoteca.....	151
3.2.2.3.5. La hipoteca sobre el derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial.....	155
3.2.2.4. Derechos legalmente previstos como no hábiles para ser objeto de hipoteca. Análisis de los supuestos del artículo 108 LH.....	157
3.2.2.4.1. Ideas generales.....	157
3.2.2.4.2. Supuestos particulares.....	158
3.2.2.4.2.1. Las servidumbres.....	158
3.2.2.4.2.2. Los derechos de uso y habitación.....	160
3.2.2.4.2.3. El derecho hereditario.....	161
3.2.3. Las reglas y principios registrales. Especial consideración al juego del principio de especialidad registral.....	164
4. Especial consideración a las normas específicas de protección de la vivienda, y a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de Crédito Inmobiliario.....	169
4.1. Ideas preliminares.....	169
4.2. Análisis de los aspectos más importantes de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (LCCI).....	170
4.2.1. Ámbito de aplicación.....	171

4.2.2. La adecuada conformación del consentimiento contractual: medidas de protección para el deudor hipotecario y para el titular del derecho hipotecado (sea o no deudor)	174
4.2.3. Aspectos regulativos de la LCCI que inciden en el aspecto material y sustantivo de las cláusulas del crédito inmobiliario. Límites a la autonomía privada.	176
BIBLIOGRAFÍA	181