

Índice

Introducción	15
Capítulo primero	
Teoría general de los derechos reales de garantía	19
I. Aspectos generales	22
1. Premisa	22
2. El crédito	22
3. Orden público económico	24
4. De las obligaciones	26
4.1 Exigibilidad	26
4.2 Atribución patrimonial	27
4.3 De la obligación garantizada	27
5. De las garantías	28
5.1 Etimología	28
5.2 Concepto	28
5.3 Denominación	30
5.4 Definición	31
5.5 Mecanismos alternos a falta de garantías	31
6. Conclusión	32
II. De los derechos reales de garantía	32
1. Generalidades	32
2. Antecedentes	36
3. Concepto	39
4. Denominación	44

5.	Definición	45
6.	Características	46
6.1	Derecho real	46
6.2	Voluntariedad	46
6.3	Accesoriedad	47
6.4	Indivisibilidad	49
6.5	Especialidad	52
6.6	Publicidad	52
6.7	Preferencia	53
6.8	Persecución	
6.9	De realización de valor	55
7.	Naturaleza jurídica	63
8.	Importancia	65
9.	Alcance	68
10.	Elementos	69
10.1	Subjetivo	69
10.2	Objetivo	69
10.3	Temporal	70
11.	Clasificación	70
11.1	Garantías personales	71
11.2	Garantías reales	72
11.2.1	Garantía mobiliaria	72
11.2.2	Hipoteca	73
11.2.3	Anticresis	74
11.2.4	Derecho de retención	75
11.2.5	Nuevas formas de garantía	75
12.	Constitución	76
13.	Extinción	76
14.	Principios generales	76
14.1	Principio de libertad de alienación	78
15.	Diferencia entre los derechos reales de goce y los derechos reales de garantía	79
16.	Diferencias y semejanzas entre los derechos de garantía	80
17.	Privilegios	81
18.	Diferencias entre los derechos de garantías personales y reales	82
19.	Cifras de derechos reales de garantía constituidos	84
19.1	Hipotecas	84
19.2	Prenda y garantías mobiliarias	86
20.	Tratamiento normativo legal de las garantías en el derecho comparado	87

21.	Regulación legal	87
21.1	Código Civil	88
22.	La garantía única	89
23.	Las garantías de ejecución contractual en la contratación con el Estado	92
23.1	Garantías	92
23.2	Características	93
23.3	Clases	93
23.3.1	Garantía de fiel cumplimiento	94
23.3.2	Garantía por adelanto	94
23.4	Ejecución	95
	Referencias	95

Capítulo segundo

	Teoría general de la hipoteca. Derecho hipotecario	101
1.	Generalidades	104
2.	Antecedentes	105
2.1	Edad Antigua	105
2.1.1	Roma	106
2.2	Edad Media	109
2.3	Edad Moderna	110
3.	Etimología	111
4.	Concepto	112
5.	Denominación	114
6.	Definición	114
7.	Características	116
7.1	Derecho real	116
7.2	Voluntariedad	117
7.3	Accesoriedad	119
7.4	Indivisibilidad	123
7.5	Especialidad	127
7.5.1	Especialidad en cuanto al inmueble	127
7.5.2	Especialidad en cuanto al crédito	127
7.6	Publicidad	132
7.7	Temporalidad	134
7.8	Literalidad	135
7.9	Formalidad	135
7.10	Conclusiones	136
8.	Naturaleza jurídica	137
8.1	Derecho real	137
8.2	Derecho creditorio	128

8.3	Derecho procesal	139
9.	Importancia	139
9.1	La hipoteca como instituto repugnante de la ética	139
9.2	La hipoteca como fuente de acceso al crédito	140
10.	Instituciones afines	142
10.1	Garantía mobiliaria	142
10.2	Anticresis	143
10.3	Derecho de retención	144
10.4	Deuda mobiliaria	144
11.	Diferencias y semejanzas entre los derechos de garantía	144
12.	Regulación legal	145
12.1	Código Civil	145
12.2	Código Procesal Civil	145
12.3	Leyes especiales	146
	Referencias	146

Capítulo tercero

	Constitución	153
1.	Generalidades	156
2.	Contrato real	156
3.	Contrato de hipoteca y derecho real de hipoteca	157
4.	Requisitos de validez	157
4.1	Antecedentes	157
4.2	Actualidad	158
4.3	Requisitos de ley	160
4.3.1	Titularidad	160
4.3.2	Garantía de una obligación	161
4.3.3	Gravamen	162
4.3.4	Inscripción	163
5.	Constitución	164
5.1	Unilateral	165
5.2	Bilateral	165
5.3	Plurilateral	165
6.	Formalidad	166
6.1	Escritura pública	166
6.2	Inscripción	168
7.	Elementos	169
7.1	Subjetivo	169
7.1.1	Acreeedor hipotecario	171
7.1.2	Deudor hipotecario	171
7.2	Objetivo	178

7.2.1	Bienes que no pueden ser dados en hipoteca	180
7.2.2	No desposesión	181
7.2.3	Extensión	182
7.3	Temporal	184
8.	Atributos	185
8.1	Persecución	185
8.2	Preferencia	186
8.2.1	Rango de hipotecas	188
8.2.2	Cesión de rango	190
8.3	Realización	190
9.	Vicisitudes de la hipoteca	191
9.1	Modificación	192
9.1.1	Ampliación	192
9.1.2	Reducción	192
9.1.3	Sustitución del bien	192
9.1.4	Subrogación	192
9.1.5	Cesión de derecho	193
9.2	Transmisión	193
9.3	Extinción	193
9.4	Cancelación	194
9.5	Renovación	194
10.	Modalidades de la hipoteca	195
11.	Cláusulas prohibidas en un contrato de hipoteca	195
	Referencias	196

Capítulo cuarto

	Clasificación y tipología	201
1.	Clasificación	204
1.1	Por su forma	205
1.1.1	Simple	205
1.1.2	Modal	205
1.2	Por su situación	205
1.2.1	Expresa	205
1.2.2	Tácita	206
1.3	Por su origen	206
1.3.1	Convencional	206
1.3.2	Legal	207
1.3.3	De cédula	208
1.4	Por su objeto	208
1.4.1	Generales	208

1.4.2	Especiales	208
1.5	Por sus efectos	209
1.5.1	Comunes	209
1.5.2	Privilegiadas	209
1.6	Por su contenido	209
1.6.1	Ordinarias	209
1.6.2	De máximo	210
1.6.3	De capital	215
1.6.4	De renta	215
1.6.5	De tráfico	215
2.	Hipotecas especiales	216
2.1	Hipoteca inversa	216
2.2	Hipoteca de concesiones	219
2.3	Hipoteca minera	220
2.4	Hipoteca popular y registro posesorio	221
3.	Hipotecas derogadas	222
3.1	Hipoteca naval	222
3.2	Hipoteca sobre aeronaves	222
3.3	Hipoteca agrícola o industrial	222
3.4	Hipoteca judicial	223
3.5	Hipoteca pupilar	223
3.6	Hipoteca de la mujer casada	223
4.	Conclusiones	224
	Referencias	224

Capítulo quinto

	Efectos y extinción	227
1.	Generalidades	230
2.	Relación jurídica	230
3.	Efectos	231
3.1	Introducción	231
3.2	Derechos y obligaciones del acreedor	232
3.2.1	Derechos	232
3.2.2	Obligaciones	233
3.3	Derechos y obligaciones del deudor	233
3.3.1	Derechos	233
3.3.2	Obligaciones	235
3.4	Derechos y obligaciones del propietario no deudor	235
3.4.1	Derechos y obligaciones generales	236
3.4.2	Respecto del deudor	236
3.4.3	Respecto del acreedor	236

4.	Efectos frente a terceros	237
5.	Extinción	238
5.1	Introducción	238
5.2	Casos	240
5.2.1	Extinción de la obligación que garantiza	240
5.2.2	Anulación o ineficacia de la obligación	241
5.2.3	Renuncia escrita del acreedor	242
5.2.4	Destrucción total del inmueble	243
5.2.5	Consolidación	244
5.2.6	Otros casos	245
5.3	Casos que no configuran extinción	254
6.	Levantamiento	254
7.	Cancelación	255
8.	Formalidad	255
9.	Alcances	255
	Referencias	255

Capítulo sexto

	Cuestiones procesales	259
1.	Generalidades	262
2.	La acción hipotecaria	262
2.1	Sujetos	263
2.1.1	Legitimación activa	263
2.1.2	Legitimación pasiva	264
3.	El proceso de ejecución de garantía hipotecaria	264
3.1	Demanda	266
3.2	Mandato de ejecución	269
3.3	Contradicción	270
3.4	Remate	271
3.4.1	Tasación de los bienes	271
3.4.2	Observación y aprobación de la tasación	273
3.4.3	Convocatoria a remate	274
3.4.4	Retribución al martillero	274
3.4.5	Publicidad	275
3.4.6	Contenido del aviso	276
3.4.7	Requisitos para ser postor	277
3.4.8	Reglas comunes al remate	278
3.4.9	Acto de remate	278
3.4.10	Acta de remate	279
3.4.11	Transferencia del bien y destino del dinero	280
3.5	Adjudicación	280

3.6	Liquidación	281
3.7	Pago al acreedor ejecutante	281
4.	Ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias para programas de viviendas	283
	Referencias	284
	Bibliografía general	287
	Anexos	299
Anexo 1.	Cuadro comparativo del tratamiento de las disposiciones generales de los derechos de garantía en algunos Códigos Civiles	301
Anexo 2.	Índices comparativos entre el Código Civil de 1984 y el Código Civil de 1936 y de 1852	320
Anexo 3.	Constitución de hipotecas del 2005 al 2018	330
Anexo 4.	Constitución de hipotecas en Lima y departamentos	338
Anexo 5.	Constitución de prendas y garantías mobiliarias	352