

Índice

Introducción	15
Abreviaturas	17
Capítulo primero	
Teoría general de los derechos reales de garantía	19
I. Aspectos generales	21
1. Premisa	21
2. El crédito	21
3. Orden público económico	23
4. De las obligaciones	25
4.1 Exigibilidad	25
4.2 Atribución patrimonial	26
4.3 De la obligación garantizada	26
5. De las garantías	27
5.1 Etimología	27
5.2 Concepto	28
5.3 Denominación	30
5.4 Definición	30
5.5 Mecanismos alternos a falta de garantías	30
6. Conclusión	31
II. De los derechos reales de garantía	31
1. Generalidades	31
2. Antecedentes	35

3.	Concepto	39
4.	Denominación	44
5.	Definición	44
6.	Características	45
6.1	Derecho real	46
6.2	Voluntariedad	46
6.3	Accesoriedad	47
6.4	Indivisibilidad	49
6.5	Especialidad	51
6.6	Publicidad	52
6.7	Preferencia	53
6.8	Persecución	54
6.9	De realización de valor	55
7.	Naturaleza jurídica	62
8.	Importancia	65
9.	Alcance	68
10.	Elementos	69
10.1	Subjetivo	69
10.2	Objetivo	69
10.3	Temporal	69
11.	Clasificación	70
11.1	Garantías personales	70
11.2	Garantías reales	71
11.2.1	Garantía mobiliaria	72
11.2.2	Hipoteca	73
11.2.3	Anticresis	73
11.2.4	Derecho de retención	74
11.2.5	Nuevas formas de garantía	75
12.	Constitución	75
13.	Extinción	76
14.	Principios generales	76
14.1	Principio de libertad de alienación	77
15.	Diferencia entre los derechos reales de goce y los derechos reales de garantía	78
16.	Diferencias y semejanzas entre los derechos de garantía	79
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

Capítulo segundo

Teoría general de la hipoteca. Derecho hipotecario 97

1.	Generalidades	99
2.	Antecedentes	100
2.1	Edad Antigua	100
2.1.1	Roma	101
2.2	Edad Media	105
2.3	Edad Moderna	106
3.	Etimología	106
4.	Concepto	107
5.	Denominación	109
6.	Definición	109
7.	Características	111
7.1	Derecho real	112
7.2	Voluntariedad	112
7.3	Accesoriedad	114
7.4	Indivisibilidad	119
7.5	Especialidad	122
7.5.1	Especialidad en cuanto al inmueble	122
7.5.2	Especialidad en cuanto al crédito	124
7.6	Publicidad	128
7.7	Temporalidad	130
7.8	Literalidad	130
7.9	Formalidad	130
7.10	Conclusiones	132
8.	Naturaleza jurídica	132

8.1	Derecho real	132
8.2	Derecho creditorio	133
8.3	Derecho procesal	134
9.	Importancia	134
9.1	La hipoteca como instituto repugnante de la ética	134
9.2	La hipoteca como fuente de acceso al crédito	135
10.	Instituciones afines	138
10.1	Garantía mobiliaria	138
10.2	Anticresis	139
10.3	Derecho de retención	139
10.4	Deuda mobiliaria	140
11.	Diferencias y semejanzas entre los derechos de garantía	140
12.	Regulación legal	140
12.1	Código Civil	140
12.2	Código Procesal Civil	141
12.3	Leyes especiales	141

Capítulo tercero

Constitución	143
1. Generalidades	145
2. Contrato real	145
3. Contrato de hipoteca y derecho real de hipoteca	146
4. Requisitos de validez	147
4.1 Antecedentes	147
4.2 Actualidad	147
4.3 Requisitos de ley	149
4.3.1 Titularidad	149
4.3.2 Garantía de una obligación	150
4.3.3 Gravamen	152
4.3.4 Inscripción	153
5. Constitución	154
5.1 Unilateral	154
5.2 Bilateral	155
5.3 Plurilateral	155
6. Formalidad	155
6.1 Escritura pública	156
6.2 Inscripción	157
7. Elementos	159
7.1 Subjetivo	159
7.1.1 Acreedor hipotecario	160

7.1.2	Deudor hipotecario	161
7.2	Objetivo	167
7.2.1	Bienes que no pueden ser dados en hipoteca	170
7.2.2	No desposesión	171
7.2.3	Extensión	172
7.3	Temporal	174
8.	Atributos	175
8.1	Persecución	175
8.2	Preferencia	176
8.2.1	Rango de hipotecas	178
8.2.2	Cesión de rango	179
8.3	Realización	180
9.	Vicisitudes de la hipoteca	181
9.1	Modificación	181
9.1.1	Ampliación	182
9.1.2	Reducción	182
9.1.3	Sustitución del bien	182
9.1.4	Subrogación	182
9.1.5	Cesión de derecho	182
9.2	Transmisión	183
9.3	Extinción	183
9.4	Cancelación	184
9.5	Renovación	184
10.	Modalidades de la hipoteca	185
11.	Cláusulas prohibidas en un contrato de hipoteca	185

Capítulo cuarto

Clasificación y tipología	187
1. Clasificación	189
1.1 Por su forma	190
1.1.1 Simple	190
1.1.2 Modal	190
1.2 Por su situación	190
1.2.1 Expresa	190
1.2.2 Tácita	191
1.3 Por su origen	191
1.3.1 Convencional	191
1.3.2 Legal	192
1.3.3 De cédula	193

1.4	Por su objeto	193
1.4.1	Generales	193
1.4.2	Especiales	194
1.5	Por sus efectos	194
1.5.1	Comunes	194
1.5.2	Privilegiadas	194
1.6	Por su contenido	194
1.6.1	Ordinarias	194
1.6.2	De máximo	195
1.6.3	De capital	200
1.6.4	De renta	200
1.6.5	De tráfico	201
2.	Hipotecas especiales	201
2.1	Hipoteca inversa	201
2.2	Hipoteca de concesiones	204
2.3	Hipoteca minera	205
2.4	Hipoteca popular y registro posesorio	206
3.	Hipotecas derogadas	207
3.1	Hipoteca naval	207
3.2	Hipoteca sobre aeronaves	207
3.3	Hipoteca agrícola o industrial	208
3.4	Hipoteca judicial	208
3.5	Hipoteca pupilar	208
3.6	Hipoteca de la mujer casada	209
4.	Conclusiones	209

Capítulo quinto

Efectos y extinción	211
1. Generalidades	213
2. Relación jurídica	213
3. Efectos	214
3.1 Introducción	214
3.2 Derechos y obligaciones del acreedor	215
3.2.1 Derechos	215
3.2.2 Obligaciones	216
3.3 Derechos y obligaciones del deudor	216
3.3.1 Derechos	216
3.3.2 Obligaciones	218
3.4 Derechos y obligaciones del propietario no deudor	219
3.4.1 Derechos y obligaciones generales	219

3.4.2	Respecto del deudor	220
3.4.3	Respecto del acreedor	220
4.	Efectos frente a terceros	221
5.	Extinción	221
5.1	Introducción	222
5.2	Casos	223
5.2.1	Extinción de la obligación que garantiza	224
5.2.2	Anulación o ineficacia de la obligación	225
5.2.3	Renuncia escrita del acreedor	225
5.2.4	Destrucción total del inmueble	226
5.2.5	Consolidación	228
5.2.6	Otros casos	229
5.3	Casos que no configuran extinción	238
6.	Levantamiento	238
7.	Cancelación	238
8.	Formalidad	239
9.	Alcances	239

Capítulo sexto

Cuestiones procesales	241
1. Generalidades	243
2. La acción hipotecaria	243
2.1 Sujetos	244
2.1.1 Legitimación activa	244
2.1.2 Legitimación pasiva	245
3. El proceso de ejecución de garantía hipotecaria	245
3.1 Demanda	248
3.2 Mandato de ejecución	250
3.3 Contradicción	251
3.4 Remate	252
3.4.1 Tasación de los bienes	253
3.4.2 Observación y aprobación de la tasación	254
3.4.3 Convocatoria a remate	255
3.4.4 Retribución al martillero	256
3.4.5 Publicidad	256
3.4.6 Contenido del aviso	258
3.4.7 Requisitos para ser postor	258
3.4.8 Reglas comunes al remate	259
3.4.9 Acto de remate	259
3.4.10 Acta de remate	260
3.4.11 Transferencia del bien y destino del dinero	261

3.5	Adjudicación	262
3.6	Liquidación	262
3.7	Pago al acreedor ejecutante	262
4.	Ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias para programas de vivienda	264
Referencias		267
Anexos		279
Anexo 1.	Cuadro comparativo del tratamiento de las disposiciones generales de los derechos de garantía en algunos Códigos Civiles	281
Anexo 2.	Índices comparativos entre el Código Civil de 1984 y el Código Civil de 1936 y de 1852	300
Anexo 3.	Constitución de hipotecas del 2005 al 2018	310
Anexo 4.	Constitución de hipotecas en Lima y regiones	318
Anexo 5.	Constitución de prendas y garantías mobiliarias	332