

INDICE

Palabras Preliminares	5
Introducción	
I.- Objeto de Nuestro Estudio	9
A. Consideraciones generales. B. La Ley de Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de presión. C. Nexos con el arrendamiento de local comercial. D. El fondo comercial e industrial como base de la hipoteca: entidad dinámica y bienes singulares	
Parte Sustantiva	15
Capítulo I	
I.- El Fondo Comercial e Industrial como Objeto Hipotecario	
A. Identidad entre fondo mercantil y fondo industrial, a) Su hipotecabilidad. B. Caracteres: a) Globalidad; b) Comercialidad, c) Patrimonialidad: d) fructificidad y productividad, e) Fungibilidad e infungibilidad; f) Consumibilidad; g) Cosa compuesta; i) Cosa colectiva	15
II.- Teorías sobre el Establecimiento Mercantil e Industrial	27
A. Consideraciones generales. a) Teoría de la persona jurídica; b) Teoría del patrimonio separado o de afectación: c) Teoría de la partencia; d) Teoría de la universidad jurídica y la universidad de hecho	27
III.- Nuestra Tesis sobre el Establecimiento como Objetivo de Garantía	35
A. Consideraciones preliminar. a) Positividad de su estructura; b) Propiedad de sus elementos singulares; c) Necesidad del local comercial. B. Bien mueble. Consideraciones generales. C. Concepto de establecimiento desde el punto de vista hipotecario. a) Diversas denominaciones	35
Capítulo II	47
I.- La Hipoteca Mobiliaria	47
A. Concepto. a) Precisiones: 1) Identificabilidad, 2) Titularidad activa; 3) Importancia y efectos	47
II.- Caracteres Principales de la Garantía	52
A. Realidad. B. Accesoriedad. C. Subrogación. D. Divisibilidad. E. Especialidad. F. Solemnidad	52
III.- El Doble Otorgamiento en la Hipoteca Mobiliaria	64
A. Consideraciones general y crítica de la solemnidad en la hipoteca mobiliaria. B. Los arts. 40. y 15 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión y su relación con el derecho común	64
IV. Dos Cuestiones Relacionadas con la Divisibilidad	69
A. La responsabilidad hipotecaria distribuida. B. El problema de la hipoteca solidaria	
Capítulo III	75
I.- El Contrato de Hipoteca de Establecimiento Mercantil e Industrial	75
A. Rasgos generales. Su concentración. a) Negocio solemne; b) Negocio de disposiciones y atribución. B. Efectos esenciales del contrato. 1) El privilegio (art. 17) C. Efectos naturales del contrato	75
II.- El Derecho Real	85
A. Planeamiento general. a) Principios cardinales: localización e indentificabilidad. b) Bienes singulares no hipotecarios. B. Titularidades	85

primarias. a) Propiedad del establecimiento. b) Propiedad de local comercial o arrendatario del mismo 1) Situación especial del deudor y tercero hipotecante respecto del local C. Hipoteca de local anterior a la hipoteca de establecimiento. imposibilidad de la última	
III.- Contenido de la Hipoteca de Establecimiento (Numerus Apertus)	92
A. Consideraciones generales. B. Menciones o especificaciones: principales y accesos. C. Domicilios especiales y notificaciones. D. Pactos de reposición por venta, destrucción o deterioro; c) Pacto de reposición por industria. E. Pacto comisorio. Generalidades. a) Pacto en el contrato o ex – intervalo; b) Disimulaciones o prescindencia de requisitos legales	92
IV.- Las Extensiones Hipotecarias	105
A. Contenido necesario o mínimo: a) las instalaciones fijas o permanentes; concepto. b) Propiedad 1) Incongruencia de la Ley de Alquileres. B. Contenido normal u ordinario: a) Derechos incorporales. Ley de Propiedad industrial y Ley sobre derecho y autor. b) Bienes materiales o corporales. 1) Requisitos de hipotecabilidad. C. Contenido máximo o excepcional: a) Mercaderías y materias primas. D. Contenido marginal o subrogado: a) Las indemnizaciones y desembolsos por primas de seguro. E. Opciones del acreedor. F. Ausencia de pacto	105
V.- El ART. 7º de la L.H.M	116
A. Consideración general. a) Caso de cumplimiento indirecto, b) Aplicación restrictiva; c) Diferencias con el art. 1.865 del Código Civil venezolano; d) Resumen del alcance del art. 7º. Y relaciones con la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social	124
VII.- Poder de Intervención del Acreedor Hipotecario (art. 31)	130
A. Consideraciones generales. a) Casos y limitaciones	130
Capítulo IV	135
I.- El Local Comercial o Industrial	135
A. Breve consideraciones. B. Propiedad o arrendamiento. A) Otros títulos desechables. C. Arrendamiento del local comercial y arrendamiento de prensa. D. Local y actividad comercial (“Propiedad Comercial”). E. Contrato de arrendamiento del local comercial o industrial. Forma “ad – solemnitata - tem”. Consideraciones generales. a) Adaptación a los dos supuestos del art. 27.1) Qué es la subrogación arrendaticia; a) Qué es el contrato de arrendamiento ex – novo. B) Contrato de arrendamiento de local por tiempo determinado (convencional o legal). F. Facultad de inquilino de ceder o no ceder el contrato. Su irrelevancia	135
II.- El Problema del Local y el Derecho de Arrendamiento como Bienes Hipotecarios	151
A. Breve consideración. a) El local no entra en la garantía; b) Tampoco el derecho de arrendamiento. B. La exposición de motivos y proyecto de ley de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión. Contradicciones	
III.- Los Artículos 32 y 33 de L. H. M.	158
A. Algunos derechos y obligaciones del arrendador del bcal durante la hipoteca. B. Algunos derechos y obligaciones del acreedor hipotecario. El tracto C. Algunos derechos y obligaciones del deudor hipotecario	158
IV. La “Propiedad Comercial”	170
A. Noción general. a) El punto. b) La clientela. c) El aviamiento	170

Capítulo V.	179
I.- El Crédito y el Derecho Real	179
A. Conexidad. B. Diferencias fundamentales entre el régimen ordinario y el especial. C. Responsabilidad personal y responsabilidad hipotecaria limitada. El "Título ejecutivo". D. Responsabilidad real. Criterio de distribución de responsabilidad	179
II.- Obligaciones Garantizables	184
A. Obligaciones futuras y condicionales. Sus diferencias	184
III. Especies de Hipoteca Convencional	188
A. Idea general. B. Ordinario o de tráfico. C. De seguridad. D. De máximo. a) Substrato obligacional. Carácter enumerativo. E. Hipoteca en garantía de cuentas corrientes. a) Cuenta corriente de crédito y cuenta corriente en general. F. Hipoteca en garantía de letras de cambio u otros títulos de crédito trans – misibles por endoso. a) Títulos de crédito a la orden. Exclusión de los títulos al portador. b) Precisiones: 1) Endosatario – cesionario; 2) La mejor identificación de títulos. G. Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas	188
IV.- Hipoteca Legal e Hipoteca Judicial	201
A. Breves anotaciones sobre la hipoteca legal B. Breves anotaciones sobre la hipoteca judicial	201
Capítulo VI.	
I.- El Problema de la Acción Personal y la Acción Real	205
A. Breve consideraciones. B. Procedencia de la acción real. C. Procedencia de la acción personal. Subsidiariedad	205
II.- Recursos o Acciones de Conservación	209
A. Acción de deterioro, devastación o ruina. 1) Origen. 2) Estructura interna de la acción. 3) Hechos catalogados como de deterioro o ruina. 4) Imprescriptibilidad e irrenunciabilidad de la acción de devastación. B. Acción de subrogación. Interpretación restrictiva	209
III.- Acción Hipotecaria	218
A. Consideración general. B. Legitimación activa y pasiva. C. Diversos procedimientos legales	
IV.- Procedimiento Sumario de Ejecución	224
A. Caracteres principales. 1) Trámite. 2) Consideraciones especiales sobre secuestro – administración. 3) Fase de ejecución propiamente dicha. B. La cancelación	224
V.- La Oposición a la Ejecución	237
A. Naturaleza y alcance de la oposición. 1) Primer caso de oposición. 2) Segunda caso de oposición. La "tercería". 3) Tercer caso de oposición. Crítica 4) Cuarto caso de oposición. B. Resumen de reglas generales en la incidencia de oposición. C. Cosa juzgada material y cosa juzgada formal	237
Apéndice de la Parte Sustantiva	249
I.- Extinciones	249
A. Prescripción y caducidad. B. Caducidad	249
Notas Bibliográficas	253
Abreviaturas Principales	275
Resolución del Ministerio de Fomento	276
Bibliografía Consultada	279