INTRODUCCIÓN.—I. EL COSTO DEL CRÉDITO Y LA GARANTÍA HIPOTECARIA: 1. EL COSTO DEL CRÉDITO. 2. EL MERCADO HIPOTECARIO. 3. LA GARANTÍA HIPOTECARIA.—II. APUNTES INICIALES SOBRE EL DERECHO ¿REAL? DE HIPOTECA: 1. LA HIPOTECA COMO DERECHO REAL. 2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA HIPOTECA. 3. ¿QUÉ DICE NUESTRO ORDENAMIENTO? —III. LA CONSTITUCIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO HIPOTECARIO ¿INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA?: 1. LA FORMALIDAD COMO ELEMENTO DEL NEGOCIO JURIDICO. 2. FORMALIZACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA. 3. LA INSCRIPCIÓN ¿CONSTITUTIVA? DE LA HIPOTECA. 4. EL NEGOCIO JURÍDICO DE GARANTÍA HIPOTECARIA. 5. ELEMENTOS DE VALIDEZ Y EFICACIA DE LA HIPOTECA: 5.1. LEGITIMACIÓN. 5.2. EL OBJETO Y FIN HIPOTECARIO Y COLIGACIÓN CONTRACTUAL: 5.2.1. SOBRE LOS TÍTULOS CONEXOS. 5.2.2. EL CONTRATO COLIGADO DE GARANTÍA HIPOTECARIA.—IV. TIPOS DE NEGOCIOS JURÍDICOS HIPOTECARIOS: 1. «CORSI Y RICORSI» DE LA HIPOTECA UNILATERAL. 2. EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE.—V. CESIÓN PARCIAL DE RANGO: ¿PREFERENCIA POR LA INSCRIPCIÓN O POSIBILIDAD DE APLICACIÓN DE LA AUTONOMÍA PRIVADA?: 1. ¿PUEDE CEDERSE PARCIALMENTE EL RANGO EN NUESTRO ORDENAMIENTO? 2. PRIORIDAD EN EL SUBRANGO HIPOTECARIO. 3. AUTONOMÍA PRIVADA Y PREFERENCIA DE RANGO.—VI. EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA: 1. LA CONSOLIDACIÓN HIPOTECARIA Y LA ¿CONFUSIÓN? REGISTRAL: 1.1. LA CONSOLIDACIÓN COMO SUPUESTO DE EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA. 1.2. CALIFICACIÓN REGISTRAL. 1.3. IMPRECISA APLICACIÓN DEL SUPUESTO DE CONSOLIDACIÓN. 2. CADUCIDAD DE HIPOTECA ¿EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN O DEL DERECHO?: 2.1. ANTECEDENTES DE LA NORMA. 2.2. CADUCIDAD DE LA INSCRIPCIÓN Y/O DEL DERECHO. 2.3. SUPUESTOS ESPECIALES. 2.4. APLICACIÓN A OTROS REGISTROS. 2.5. RENOVACIÓN. 2.6. SUPUESTO ESPECIAL: GARANTÍAS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO. 2.7. OTROS SUPUESTOS DE EXTINCIÓN.-CONCLUSIONES.—REFERENCIAS.