

i) EL CREDITO PROVENIENTE DE LOS GASTOS HECHOS EN BENEFICIO COMUN DE LOS ACREEDORES EN SU EMBARGO, DEPOSITO O REMATE.

ii) CREDITOS FISCALES, SOBRE LOS INMUEBLES QUE SEAN OBJETO DE ELLA.

f) PRELACION DE LOS CREDITO PRIVILEGIADOS

(1) PREFERENCIA SOBRE TODOS LOS DEMAS, INCLUSIVE LOS HIPOTECARIOS.

(a) RESPETO AL INMUEBLE HIPOTECADO, LOS CREDITOS HIPOTECARIOS TIENEN PREFERENCIA SOBRE LOS CREDITOS QUE GOZAN DE PRIVILEGIO GENERAL CUANDO ESTOS SE COLOQUEN SUBSIDIARIAMENTE SOBRE EL PRECIO DE LOS INMUEBLES DEL DEUDOR.

(2) ENTRE LOS DIVERSOS PRIVILEGIOS SOBRE MUEBLES, Y ENTRE LOS PRIVILEGIOS ESPECIALES INMOBILIARIOS, SEGUN EL CODIGO.

C. LAS GARANTIAS

1. CONSISTEN EN LA CONCESION VOLUNTARIA DEL ACREEDOR DE UNA SITUACION MAS FAVORABLE DE LA QUE TIENE EL ACREEDOR QUIROGRAFARIO.

2. PUEDEN CONSISTIR EN OBTENER LA VENTAJA DE QUE RESPONDA DE LA OBLIGACION NO SOLO EL DEUDOR SINO TAMBIEN OTRAS PERSONAS, O DE ADQUIRIR PARA SEGURIDAD DE SU CREDITO UN DERECHO REAL ACCESORIO SOBRE UN BIEN O VARIOS BIENES DETERMINADOS (DEL DEUDOR O DE UN TERCERO).

3. GARANTIAS PERSONALES NO TIENEN PREFERENCIA. GARANTIAS REALES SI TIENEN PREFERENCIA.

XXI. DERECHOS REALES DE GARANTIA

A. CARACERES

1. ACCESORIO

2. INDIVISIBLE

3. PREFERENCIAL FRENTE A LOS NO GARANTIZADOS

4. DERECHO DE HACER VENDER EL BIEN GRAVADO SI NO SE CUMPLE LA OBLIGACION

5. SI LA GARANTIA ES DISMINUIDA, PUEDE EXIGIR EL INMEDIATO PAGO DE LA OBLIGACION, SIN ESPERAR SU VENCIMIENTO.

6. ONEROSO (SIEMPRE)

7. ESTA PROHIBIDO EL "PACTO COMISORIO" (EL ACREEDOR SE HACE DUEÑO DEL BIEN GRAVADO) SI EL DEUDOR NO CUMPLE LA OBLIGACION.

B. TIPOS: SON CUATRO

1. LA PRENDA ORDINARIA: EL DEUDOR O UN TERCERO DA AL ACREEDOR UNA COSA MUEBLE EN SEGURIDAD DEL CREDITO.

a) REQUISITOS

(1) TRADICION

(2) QUE SEA EL DUEÑO QUIEN AFECTE EL BIEN

(3) SEA NOTIFICADA AL DEUDOR SO PENA DE INEFICACIA DEL "PRIVILEGIO" EN EL CASO DE PRENDA DE CREDITOS.

b) DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ACREEDOR PRENDARIO

(1) POSEER LA PRENDA (DERECHO REAL EN COSA AJENA)

(2) RETENER LA COSA PRENDADA, CONSERVANDOLA. NO PUEDE USARLA. SERA RESPONSABLE DE SU DETERIORO.

(a) SI SE PERDIERA SIN SU CULPA, DESPUES DE CUMPLIDA LA OBLIGACION, PAGARA SU VALOR POR NO HABERLA RESTITUIDO OPORTUNAMENTE.

(b) PERO SI LA COSA PRENDADA SE PIERDE ANTES DEL VENCIMIENTO Y SIN SU CULPA, NO RESPONDERA DE LA PERDIDA.

(3) HACER VENDER JUDICIALMENTE LA COSA PRENDADA SI VENCIDO EL PLAZO SIN SATISFACER LA OBLIGACION.

(4) TENER "PRIVILEGIO" FRENTE A LOS DEMAS ACREEDORES.

(5) DEFENDER EL BIEN.

(6) EXIGIR AL DEUDOR EL CAMBIO DE LA COSA PRENDADA SI ESTA ES AJENA O RESULTA INSUFICIENTE POR VICIO DE LA COSA O POR CAUSA DEL DEUDOR.

c) DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL DEUDOR PRENDARIO.

(1) PEDIR LA RESITUCION DEL MUEBLE PRENDADO CUMPLIDA LA OBLIGACION PRINCIPAL.

(2) EXIGIR AL ACREEDOR NO ABUSE LA COSA

(3) CAMBIARLA POR OTRO BIEN, PROBADA JUDICIALMENTE LA NECESIDAD Y LA EQUIVALENCIA DE ESTE CAMBIO.

d) EXTINCION DE LA PRENDA: DOS VIAS

(1) POR VIA DE CONSECUENCIA: CADA VEZ QUE SE EXTINGUE LA OBLIGACION PRINCIPAL.

(2) POR VIA PRINCIPAL: POR LAS CAUSAS DE DERECHO COMUN, CON CIERTAS EXCEPCIONES:

(a) NULIDAD O ANULACION DEL CONTRATO DE PRENDA

(b) SI EL ACREEDOR DEVUELVE LA PRENDA AL CONSTITUYENTE EN FORMA VOLUNTARIA Y SIN RESERVAS

(c) LA PERDIDA DE LA COSA EXTINGUE LOS DERECHOS DEL ACREEDOR SOBRE LA PRENDA, EN EL CASO DE QUE EL DEUDOR NO TENGA CULPA ALGUNA.

2. LA HIPOTECA INMOBILIARIA: DERECHO REAL SOBRE LOS BIENES DEL DEUDOR O DE UN TERCERO EN BENEFICIO DE UN ACREEDOR, PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACION. HAY QUE TENER PUBLICIDAD REGISTRAL.

a) CARACERTISTICAS

(1) NO REQUIRE LA ENTREGA

(2) REAL

(3) INDIVISIBLE

(4) SOBRE BIENES

b) CLASES

(1) LEGAL: POR LA LEY. REQUIERE REGISTRO, COMO TODOS.

(2) JUDICIAL: POR UN FALLO.

(3) CONVENCIONAL: POR CONTRATO.

c) BIENES NO SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA  
INMOBILIARIA

- (1) BIENES NO SUSCEPTIBLES DE EJECUCION
- (2) COSAS FUTURAS
- (3) BIENES MUEBLES

d) BIENES SUSCEPTIBLES

- (1) BIENES INMUEBLES
- (2) EL USUFRUCTO DE BIENES Y SUS ACCESORIOS,  
SALVO USUFRUCTO LEGAL DE LOS ASCENDIENTES.
- (3) DERECHOS DEL CONCEDENTE Y DEL ENFITEUTA  
SOBRE LOS BIENES ENFITEUTICOS.

e) EXTENSION DE LA HIPOTECA (O EL "ASIENTO DE LA  
HIPOTECA)

- (1) SE EXTIENDE A TODAS LAS MEJORAS, A LAS  
CONSTRUCCIONES Y DEMAS ACCESORIOS.
- (2) CUBRE EL PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION
- (3) SI SON VARIOS LOS INMUEBLES HIPOTECADOS,  
TODOS ELLOS QUEDARAN AFECTADOS, PERO EL  
ACREEDOR PUEDE LIMITAR SU EJECUCION SOLO A  
UNO O ALGUNOS.
- (4) NO SE EXTIENDE A LA MAQUINARIA  
INDUSTRIAL EN EL INSTALADA
- (5) LOS BIENES SOBRE LOS QUE SE HAYA  
CONSTITUIDO PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO, QUE  
SE INCORPOREN A FORMAR PARTE DE UN INMUEBLE,  
NO QUEDAN COMPRENDIDOS EN LA HIPOTECA.

f) SUBROGACION LEGAL: EL ACREEDOR TIENE EL  
DERECHO A UN SUPLEMENTO DE HIPOTECA CUANDO LOS  
BIENES PADECEN DETERIOROS O PERECEN.

g) EFECTOS DE LA HIPOTECA

- (1) ENTRE EL ACREEDOR HIPOTECARIO Y EL  
DEUDOR
- (2) ENTRE EL ACREEDOR HIPOTECARIO Y LOS  
DEMAS ACREEDORES: EL DERECHO DEL ACREEDOR  
HIPOTECARIO SE MANIFIESTA COMO DERECHO DE  
PREFERENCIA

(3) ENTRE EL ACREEDOR HIPOTECARIO Y LOS  
TERCEROS NO ACREEDORES.

(a) EL DERECHO CORRESPONDE A TODO  
ACREEDOR HIPOTECARIO.

(b) EXISTE FRENTE A CUALQUIERA QUE SEA  
TERCER POSEEDOR DEL INMUEBLE HIPOTECADO.

(c) ES SIEMPRE EL DE EJECUTAR POR VIA  
JUDICIAL.

(d) MIENTRAS NO SEA EJERCIDO, EL DEUDOR  
(O TERCERA PERSONA) CONSERVA LA PLENITUD  
DE SUS DERECHOS SOBRE LA COSA, SALVO QUE  
NO PUEDE REALIZAR ACTOS QUE PERJUDIQUEN  
LOS DERECHOS DEL ACREEDOR.

(e) PRESUPONE LA EXISTENCIA DE LA  
OBLIGACION GARANTIZADA.

(f) EL TERCER POSEEDOR PUEDE EVITAR LA  
ACCION POR:

i) PAGAR LA DEUDA TOTAL

ii) PAGAR LA DEUDA DE LOS PRIMEROS  
ACREEDORES HASTA CONCURRENCIA DEL  
VALOR INMUEBLE.

(g) SI UN TERCER POSEEDOR PAGA, TIENE  
ESTE DERECHO A:

i) INDEMNIZAR SU CAUSANTE

ii) ACCION DE REEMBOLSO

iii) SUBROGUE CONTRA LOS TERCEROS  
DETENTADORES DE OTROS INMUEBLES  
HIPOTECADOS POR LAS MISMAS  
ACREENCIAS.

(h) MODIFICACIONES QUE PUEDE SUFIR UNA  
HIPOTECA: SON TRES

i) CESION

ii) AMPLIFICACION: CUANDO DISMINUYE  
EL VALOR

iii) CESION DE RANGO DE LA HIPOTECA:  
UNA HIPOTECA POSTERIOR VIENE A  
OCUPAR UN RANGO SUPERIOR.

## (i) EXTINCCION

## i) POR VIA CONSECUCENCIA

- i) POR PAGO
- ii) LA DACION EN PAGO
- iii) POR PERDIDA DEL INMUEBLE.
- iv) LA NOVACION
- v) PRESCRIPCION
- vi) COMPENSACION
- vii) CONFUSION

## ii) POR VIA PRINCIPAL

- i) PERDIDA DEL INMUEBLE
- ii) RENUNCIA
- iii) PAGO DE LA COSA HIPOTECADA
- iv) EXPIRACION DEL TERMINO
- v) CUMPLIMINETO DE LA CONDICION RESOLUTORIA
- vi) PRESCRIPCION
- vii) CONFUSION
- viii) SE ANULA EL TITULO ORIGINAL
- ix) NULIDAD DEL REGISTRO

## 3. LA HIPOTECA MOBILIARIA Y LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE POSESION.

a) CARACTERISTICAS: GRAVAMENES QUE SE CONSTITUYEN SOBRE BIENES MUEBLES MEDIANTE EL REGISTRO DEL DOCUMENTO, Y SIN NECESIDAD DE QUE LA COSA SEA ENTREGADA AL ACREEDOR O A UN TERCERO.

b) BIENES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA MOBILIARIA Y LA PRENDA SIN DESPLAZMIENTO:

(1) LOS BIENES ENAJENABLES SUSCEPTIBLES DE EJECUCION

(2) NO PUEDE TENER HIPOTECA SOBRE BIENES QUE YA ESTAN HIPOTECADOS.

(3) NO PUEDE GRAVAR BIENES CUYO PRECIO NO HAYA SIDO SATISFECHO EN SU TOTALIDAD.

c) OBLIGACIONES SUSCEPTIBLES DE SER GARANTIZADOS:

(1) CUENTAS CORRIENTES DE CREDITO, U OTROS TITULOS DE CREDITO.

(2) DEBERA DETERMINARSE EN EL INSTRUMENTO LA CANTIDAD MAXIMA DE QUE RESPONDE EL BIEN GRAVADO CUANDO LA HIPOTECA O PRENDA SE CONSTITUYEN EN GARANTIA DE CREDITOS.

(3) RENTAS O PRESTACIONES PERIODICAS.

(4) OBLIGACIONES FUTURAS O SOMETIDA A CONDICION RESOLUTORIA.

d) ACREEDORES EN CUYO FAVOR PUEDE CONSTITUIRSE LA HIPOTECA MOBILIARIA Y LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE POSESION.

(1) SOLO CIERTAS CLASES DE PERSONAS PUEDEN GOZAR ESA FORMA DE GARANTIA

(2) INCLUYEN:

- (a) LA NACION
- (b) INSTITUCIONES DE CREDITO
- (c) COMPAÑIAS DE SEGUROS
- (d) OTRAS CON AUTORIZACION:

- i) BANCOS EXTRANJEROS, ENTIDADES FINANCIERAS INTERNACIONALES
- ii) SOCIEDADES MERCANTILES
- iii) PERSONAS NATURALES O JURIDICAS

e) CONSTITUCION DE LA GARANTIA: INSTRUMENTO PUBLICO, O INSTRUMENTO PRIVADO AUTENTICADO O RECONOCIDO, INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO.

f) TRANSMISION DEL CREDITO GARANTIZADO Y DE LA GARANTIA

(1) POR INSTRUMENTO PUBLICO O INSTRUMENTO PRIVADO O RECONOCIDO.

(2) CUANDO SE TRATA DE TITULOS TRANSFERIBLES POR ENDOSO, EL DERECHO DE GARANTIA SE ENTENDERA TRANSFERIDO UNA VEZ QUE EL TITULO SE HAY ENDOSADO EN FORMA LEGAL.

g) EFECTOS COMUNES:

(1) LOS BIENES QUEDARAN EN PODER DEL DEUDOR O UN TERCERO

(2) NO PODRA ENAJENARLOS O GRAVARLOS SIN CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR.

(3) LA GARANTIA SE EXTENDERAN A LOS SEGUROS CONSTITUIDOS SOBRE LOS BIENES.

(4) EL HIPOTECANTE PODRA HACER USO DE LA COSA.

(5) LA FALTA DE PAGO DE LA PRIMA DEL SEGURO FACULTARA AL ACREEDOR PARA OPTAR ENTRE DAR POR VENCIDA LA OBLIGACION, O CANCELAR EL IMPORTE DE AQUELLA POR CUENTA Y CARGO DEL OBLIGADO A SATISFACERLA.

(6) DA AL ACREEDOR LA PREFERENCIA Y PRELACION QUE EL ORDENAMIENTO CIVIL ATRIBUYE A LOS CREDITOS PRENDARIOS ORDINARIOS.

(7) PRESCRIPCION DE DOS AÑOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE FUE POSIBLE SOLICITARLA.

h) NORMAS ESPECIFICAS A LA HIPOTECA MOBILIARIA

(1) EFICACIA REIPERSECUTORIA: DEL VERBO REPERSEGUIR. QUIERE DECIR QUE PUEDE SEGUIR LA COSA INDEPENDIENTE DE QUE SEA EN MANOS DE UN TERCERO, HASTA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION.

(2) BIENES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA MOBILIARIA

(a) FONDOS DE COMERCIO, ESTABECIMIENTOS MERCANTILES

i) EL BIEN SUSCEPTIBLE DE ESTA HIPOTECA NO ES LA "EMPRESA" INTEGRALMENTE ENTENDIDA.

ii) REQUIERE QUE LA EMPRESA SEA REGISTRADA EN EL REGISTRO DE COMERCIO Y QUE SU TITULAR SEA PROPIETARIO O ARRENDATARIO DEL LOCAL.

iii) EL INSTRUMENTO DE CONSTITUCION DEBE MENCIONAR EL TITULO O EL CONTRATO QUE JUSTIFIQUE LA HIPOTECA SOBRE EL LOCAL.

iv) NORMAS DE LEY

i) MINIMO NECESARIO: SE EXTENDERA NECESARIAMENTE A LAS INSTALACIONES FIJAS O PERMANENTES

ii) CONTENIDO NATURAL: SE EXTIENDE A LOS BIENES QUE SERAN OBJETO DE DESCRIPCION EN EL INSTRUMENTO.

iii) MAXIMO: PODRA EXTENDERSE, SI LO DICE EN EL CONTRATO, A LAS MERCADERIAS Y MATERIAS PRIMAS.

iv) SALVO CONVENIO CONTRARIO, EL ACREEDOR TIENE DERECHO DE INSPECCIONAR LOS DOCUMENTOS Y LIBROS DE LA EMPRESA.

v) EL HIPOTECANTE ESTA OBLIGADO A CONTINUAR EL COMERCIO, Y NOTIFICAR AL ARRENDADOR DE LA EXISTENCIA DEL GRAVAMEN.

vi) RENUNCIA O ABANDONO QUE HAGA EL ARRENDATARIO DEUDOR NO SURTIRA EFECTO ALGUNO EN PERJUICIO DEL ACREEDOR MIENTRAS SUBSISTA LA HIPTECA.

(b) MOTOCICLETAS, AUTOS, CAMIONES

i) INCLUYE AUTOS, LOCOMOTORAS, MAQUINARIA, ETC.

ii) EL INSTRUMENTO DEBE MENCIONAR Y DESCRIBIR LA COSA

iii) LAS COSAS DEBERAN ESTAR ASEGURADAS.

iv) LA COSA NO PODRA SALIR DE LA REPUBLICA SIN AUTORIZACION DEL ACREEDOR.

(c) AVIONES: 3 NORMAS ESPECIALES

i) DOCUMENTO DEBE DESCRIBIR LA AERONAVE CON DETALLES DE TODOS LOS SEGUROS VIGENTES.

ii) SE EXTENDERA A LOS MOTORES, APARATOS, IMPLEMENTOS, ETC.

iii) SE EXTENDERA A LOS GASTOS, DAÑOS Y PERJUICIOS DE RECUPERACION DEL AVION Y GASTOS DE SERVICIOS PARA SU ULTIMO VIAJE EN EL CASO DE QUE EL DEUDOR NO PAGUE.

(d) MAQUINARIA INDUSTRIAL

i) BIENES SUSCEPTIBLES DE LA HIPOTECA: REQUIERE QUE LA MAQUINARIA SEA INSTALADA Y DESTINADA A UNA ACTIVIDAD INDUSTRIAL.

ii) LA HIPOTECA INMOBILIARIA NO SE EXTIENDE A LA MAQUINARIA INDUSTRIAL EN EL INSTALADA

iii) CONTENIDOS DEL INSTRUMENTO DE CONSTITUCION: ESPECIFICACION DE LAS MAQUINARIAS, DESTINO Y USO, SITUACION, Y UBICACION DE CADA MAQUINA DENTRO DEL INMUEBLE.

iv) DERECHOS Y DEBERES DE LAS PARTES.

i) EL PROPIETARIO PODRA HACER USO NORMAL, CONSERVANDOLAS.

ii) EL ACREEDOR PUEDE INSPECCIONAR Y FISCALAR.

(e) DERECHO DEL AUTOR SALVO PACTO CONTRARIO, SE EXTENDERA A ADAPTACIONES, TRADUCCIONES, MODIFICACIONES, ETC.

(3) CONTENIDOS DEL INSTRUMENTO DE CONSTITUCION:

- (a) IDENTIFICACION DE PERSONAS
- (b) CUANTIA DEL CREDITO GARANTIZADO
- (c) DESCRIPCION DEL BIEN
- (d) TITULO DEL BIEN
- (e) OBLIGACION DEL DEUDOR
- (f) DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES

(4) CUIDO DE LOS BIENES HIPOTECADOS: EL HIPOTECANTE DEBERA CONSERVAR LOS BIENES.

i) NORMAS ESPECIFICAS DE LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESION.

(1) GENERALIDADES

(a) NO REQUIERE LA ENTREGA DE LA COSA. LOS BIENES NO SON SUSCEPTIBLES DE PERFECTA INDIVIDUALIZACION.

(b) LOS BIENES CONSTITUYEN ELEMENTOS DE TRABAJO O PRODUCCION DEL DEUDOR (IMPLEMENTOS E INSTRUMENTOS AGRICOLAS).

(c) LOS BIENES REQUIEREN ESPECIALES CUIDADOS Y ATENCIONES.

(d) LOS BIENES TIENEN CONDICION FUTURA (COSECHAS ESPERADAS) O SE ENCUENTRAN EN OTRAS CIRCUNSTANCIAS DENTRO DE LAS CUALES ES MUY DIFICIL O PERJUDICIAL EL DESPLAZAMIENTO POSESORIO.

(e) FUE CREADA PARA AQUELLOS BIENES MUEBLES A LOS QUE POR RAZONES FISICAS, ECONOMICAS Y JURIDICAS, NO SE PUEDE O NO SE QUIERE SOMETER A UN REGIMEN DE PUBLICIDAD INSTRUMENTAL.

(2) BIENES SUSCEPTIBLES

(a) INCLUYEN:

- i) FRUTOS PENDIENTES Y LAS COSECHAS ESPERADAS.
- ii) PRODUCTOS YA COSECHADOS
- iii) ANIMALES
- iv) PRODUCTOS FORESTALES.
- v) INSTRUMENTOS DE LA EXPLOTACIONES AGRICOLAS.
- vi) MERCADERIAS.

(b) EXPRESAMENTE EXCLUYE: LOS BIENES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA MOBILIARIA.

(c) LOS BIENES SOBRE LOS QUE SE HAYA CONSTITUIDO PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO QUE SE INCORPOREN O ENTREN A FORMAR PARTE DE UN INMUEBLE NO QUEDARAN COMPRENDIDOS EN LA HIPOTECA QUE SOBRE ESTE SE ESTABLEZCA.

(3) CONTENIDOS DEL INSTRUMENTO DE CONSTITUCION: DESCRIPCION DE LOS BIENES, LA DEUDA, ORIGEN DE LOS BIENES, ETC. DESCRIPCIONES ESPECIALES PARA ANIMALES Y PRODUCTOS FORESTALES.

(4) DEPOSITO DE LOS BIENES PIGNORADOS: QUEDAN EN MANOS DE SU DUEÑO. EL PROPIETARIO DE LOS BIENES PIGNORADOS SERA CONSIDERADO DEPOSITARIO DE LOS MISMOS.

(5) TRASLADO O REMOCION DE LOS BIENES PIGNORADOS QUEDA PROHIBIDA SIN AUTORIZACION DEL ACREEDOR

(6) PERDIDA DEL BENEFICIO DEL TERMINO: POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES, O POR EL USO INDEBIDO DE LOS BIENES. EL ACREEDOR TENDRIA LA OPCION A PROCEDER A LA EJECUCION DE LA PRENDA.

(7) DERECHO DEL ACREEDOR DE INSPECCION Y FISCALIZACION.

(8) ABANDONO, GRAVAMEN Y ENAJENACION DE LOS BIENES PIGNORADOS: SE DARA POR VENCIDA LA OBLIGACION Y EL ACREEDOR ESTARA EN FACULTAD PARA ENCARGARSE DE LA ADMINISTRACION, CUIDADO Y CONSERVACION DE LAS COSAS. PERO ANTES DE EJERCER ESE DERECHO, EL ACREEDOR DEBERA NOTIFICAR EL ABANDONO AL JUEZ.