

DERECHOS REALES DE GARANTÍA

El Derechos reales de garantía: concepto, clases y disposiciones generales. La prenda. La hipoteca inmobiliaria y la prenda sin desplazamiento.

I. EL DERECHO DE PROPIEDAD

1. Concepto

Como han señalado DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, por garantía se entiende toda medida de refuerzo que se añade a un crédito para asegurar su satisfacción, atribuyendo al acreedor un nuevo derecho subjetivo o unas nuevas facultades, como la retención de la cosa. La garantía, por tanto, es un refuerzo a la responsabilidad patrimonial universal que proclama el art. 1.911 C.C. La responsabilidad patrimonial contemplada en el art. 1.911 C.C. no constituye una garantía en sentido estricto, no supone un reforzamiento de la posición del acreedor, no aumenta objetivamente la seguridad de éste en la satisfacción de su crédito. Cuando estas garantías recaen sobre cosas concretas y determinadas y son eficaces *erga omnes* se denominan garantías reales. Tradicionalmente, tales garantías reales atribuyen al acreedor el llamado *ius distrabendi* o facultad de realizar el valor de la cosa gravada y con sus resultados hacerse pago de su crédito. En definitiva, las garantías reales suponen la sujeción expresa de uno o varios bienes concretos, muebles o inmuebles, a la satisfacción del interés del acreedor para el caso de incumplimiento de una obligación determinada, cualquiera que sea el poseedor del bien gravado. Por ello, puede decirse que más que derechos reales de garantía se trata de derechos reales de realización del valor del bien gravado pues la garantía en el sentido antes dicho puede obtenerse de otros variados medios, como la condición resolutoria.

Por tanto, los derechos reales de garantía se pueden definir como aquellos derechos *in re aliena*, accesorios de un crédito, en cuya virtud se sujetan especial y expresamente uno o varios bienes determinados, muebles o inmuebles, a la satisfacción del crédito cuya cumplimiento garantizan mediante la posibilidad de realizar el valor de tales bienes. Si el bien sujeto es un bien mueble, la garantía real es mobiliaria; si el derecho real de garantía recae sobre un bien inmueble, la garantía real es inmobiliaria.

Las garantías reales se concretan históricamente a través de diversos criterios, de manera que como ha señalado WOLFF, han sufrido múltiples oscilaciones. Así, la distinción entre prenda e hipoteca se sucede en una secuencia que se puede expresar como sigue: en un primer momento, la distinción se basa en el traspaso posesorio, con independencia de cual fuera su objeto: así, en el derecho romano se conocen tres tipos de garantías, tanto su objeto sea bienes muebles o bienes inmuebles: la *fiducia cum amico contracta*, el *pignus* y la *hypotheca*. De este modo, el pasaje de ULPIANO en cuya virtud *pignus dicimus quod ad creditorem transit, hypothecam cum non transit nec possessio ad creditorem*, D. 13, 7, 9, 2). Esta concepción romana es recogida en LAS PARTIDAS, en las que se llama *peño* a la garantía real, recaiga sobre mueble o sobre inmueble. La diferencia se hallaba en el desplazamiento posesorio. Posteriormente, la distinción basada en el criterio del desplazamiento posesorio

cede ante el criterio de la naturaleza del bien: la hipoteca se impone sobre bienes inmuebles y la prenda sobre bienes muebles (*hypotheca est obligatio rei immobilis, pignus rei mobilis quasi a pugno*, OSTIENSE, ad c. 5, X, 4, 13).

En un tercer momento, los criterios diferenciadores se entrelazan: la prenda recae sobre bienes muebles y lleva aparejada la desposesión o desplazamiento posesorio; la hipoteca, en cambio, se impone sobre inmuebles y no lleva consigo la desposesión. En principio, el desplazamiento posesorio es el criterio básico de distinción, pero dogmáticamente nada impide la desposesión del bien inmueble. Por ello, el criterio que ha predominado históricamente, fundamentalmente a partir de los canonistas, y claramente en el momento de la codificación, ha sido el de la naturaleza del bien gravado: si el bien objeto del gravamen es un bien mueble, el derecho real de garantía oportuno es el derecho de prenda, con traspaso posesorio y consecuente pérdida de la posesión por el deudor; si el objeto sobre el que recae el gravamen es un bien inmueble, entonces procede el derecho real de hipoteca, en el que la publicidad derivada de su constitución registral suple la aparejada por el traspaso posesorio.

Actualmente, en nuestro Ordenamiento jurídico, dicho criterio no es exclusivo porque la Ley de 16 de diciembre de 1954 de Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión introdujo, con base en el fomento del crédito y en la aparición de bienes muebles perfectamente identificables, dos nuevas garantías reales mobiliarias: por un lado, se puede constituir hipoteca sobre determinados bienes muebles (cfr. art. 12 L.H.M.); por otro lado, también se supera el criterio del desplazamiento posesorio desde que la misma Ley ahora citada permita la constitución de un derecho de prenda sin desposesión, es decir, sin desplazamiento posesorio.

2. Clases

El código civil regula tres tipos de garantías reales:

1. La *hipoteca inmobiliaria*, la cual tiene por objeto, como indica su nombre, bienes inmuebles y derechos reales enajenables inmobiliarios (arts. 1.874 y 1.876). En la hipoteca inmobiliaria no hay traspaso posesorio, sino sujeción registral mediante inscripción de carácter constitutivo. El bien gravado continúa, en fin, en la posesión de su propietario. Se regula básicamente en el Código civil (arts. 1.857 a 1.862 y 1.874 a 1.880) y en la Ley hipotecaria (arts. 104 a 197 L.H.) y su Reglamento.

2. La *prenda sin desplazamiento* de la posesión es una garantía real mobiliaria, de manera que tiene como objeto bienes muebles poseíbles y enajenables. En virtud de este derecho real de garantía la cosa gravada sale de la posesión material de su dueño y pasa a manos de la acreedor pignoraticio o de un tercero de común acuerdo. Su publicidad constitutiva exige desplazamiento posesorio del bien gravado. Se regula en los artículos 1.857 a 1.862 y 1.863 a 1.873 C.C.

3. La *anticresis* es un derecho real de garantía, accesorio, de origen convencional, que recae sobre bienes inmuebles en cuya virtud, como dice el art. 1.881 C.C., el acreedor adquiere el derecho a percibir los frutos de un inmueble de su deudor con la obligación de aplicarlos al pago de la deuda: primero a los intereses, si se debieren, después al principal de su crédito. El art. 1.885 establece que los contratantes pueden estipular que se compensen los intereses de la deuda con los frutos de la finca

dada en anticresis. En la regulación del Código civil, parece suponer la pérdida de la posesión del inmueble por su dueño y a favor del acreedor (arts. 1.882 y 1.883 C.C.).

La jurisprudencia ha señalado el carácter accesorio de la anticresis así como su sometimiento a los pactado, de manera que el acreedor tiene la obligación de rendir cuentas de la administración y de la liquidación en los términos en que se pacte en el documento constitutivo de la anticresis.

El constituyente del derecho real de anticresis debe ser el propietario del inmueble gravado, el cual debe tener capacidad de obrar y libre disposición del bien gravado. No es necesario que sea el propio deudor; también puede constituir anticresis un tercero en garantía de deuda ajena. Asimismo, se debe pactar un plazo máximo, pues no cabe un gravamen inmobiliario de carácter indefinido sin vulnerar el principio de especialidad y determinación, que rige tanto para la hipoteca como para la anticresis.

Salvo pacto en contrario, el acreedor está obligado al pago de las contribuciones y cargas que pesen sobre la finca. Asimismo, debe hacer los gastos necesarios para su conservación y reparación. Las cantidades que emplee el acreedor en cualquiera de los objetos señalados, se deducirán de los frutos (art. 1.882 C.C.). Para liberarse de dichas obligaciones, y salvo pacto en contrario, el acreedor puede imponer al deudor que entre de nuevo en el goce de la finca (art. 1.883, párrafo 2º).

Junto a las tres anteriores, se deben citar la *hipoteca mobiliaria* y la *prenda sin desplazamiento* antes mencionadas, que regula la ya citada Ley de 16 de diciembre de 1954, así como la hipoteca naval, regulada por la Ley de Hipoteca Naval de 21 de agosto de 1893. En Cataluña, el derecho de retención se configura como garantía real mobiliaria en la Ley de garantías mobiliarias.

Además se debe tomar en consideración las garantías innominadas o atípicas, las cuales, en cualquier caso, no pueden violar la prohibición de pacto comisorio a que se refieren los arts. 1.859, 1.872 y 1.884 C.C., ni pueden convenir prelación de crédito que no respondan a los tipos previstos por la ley (art. 1.925 C.C.). Entre tales garantías atípicas, se puede citar la venta en función de garantía.

Finalmente, cabe señalar los criterios de distinción entre las diferentes garantías reales típicas:

A) La *hipoteca inmobiliaria* recae sobre bienes inmuebles y derechos reales inmobiliarios enajenables. No lleva aparejada el traspaso posesorio, pero su inscripción en el Registro de la Propiedad es constitutiva (arts. 1.874 C.C. y 106 a 108 L.H.).

B) La *prenda* tiene como objeto las cosas muebles con tal de que se hallen en el comercio de los hombres y sean susceptibles de posesión (art. 1.864 C.C.). Su constitución no exige inscripción alguna, pero sí desplazamiento posesorio (art. 1.863 C.C.).

C) La *prenda sin desplazamiento de la posesión* recae sobre determinados bienes muebles, como máquinas, materias primas, colecciones, etc., que determina de manera exhaustiva la Ley de Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento en los arts. 52 a 54. Como su nombre indica, no exige desplazamiento posesorio, pero sí inscripción constitutiva.

D) La *hipoteca mobiliaria* tiene como objeto bienes muebles concretos y de fácil identificación, como los vehículos. No exige desplazamiento de la posesión, pero sí inscripción constitutiva en el Registro correspondiente.

E) La *anticresis* tiene como objeto los frutos producidos por bienes inmuebles. Lleva aparejada el desplazamiento posesorio. La falta de pago de la deuda no faculta al acreedor a adquirir la propiedad del inmueble, siendo nulo todo pacto en contrario. Pero puede pedir el pago de la deuda o la venta del inmueble de acuerdo con los procedimientos establecidos en la L.E.C. (art. 1.884). Hasta el pago completo de la deuda, dice el art. 1.883 C.C., el deudor no puede readquirir el goce del inmueble, salvo el supuesto contemplado en el párrafo segundo del citado artículo. Finalmente, el art. 90.1.2º de la Ley concursal califica el crédito garantizado con anticresis como crédito con privilegio especial sobre los frutos del inmueble gravado.

3. Disposiciones generales: Naturaleza jurídica

Respecto de la naturaleza jurídica de las garantías reales se debe mantener que son derechos reales dotados de inmediatez sobre el poder de disposición dominical y de eficacia *erga omnes*.

Se trata, pues, de derechos reales de garantía. El carácter real deriva claramente de reiteradísima doctrina jurisprudencial y de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En cuanto garantía, produce la sujeción del bien gravado y la posibilidad de realización de su valor con indiferencia del titular dominical y de cualquier derecho real limitado.

Pero la doctrina no ha sido siempre pacífica.

En Alemania, BINDER ha señalado que las garantías reales carecen de la nota de la inherencia propia de los derechos reales, pues el valor que realizan no es algo real o material. En Francia, BONNECASE ha recordado su naturaleza de derecho accesorio de un crédito. Finalmente, en Italia CARNELUTTI, GORLA y GIORGIANNI (y, en España, DE LA CÁMARA) han negado, con referencia a la hipoteca, su naturaleza real pues el acreedor, dicen, no tiene más que un derecho potestativo al que le falta la nota de inmediatez ya que entre el acreedor y la cosa media la necesidad de instar la ejecución por los órganos estatales correspondientes.

Las posiciones que niegan el carácter real de las garantías reales y, en concreto de la hipoteca, parecen desechables. Por un lado, se debe convenir que en la hipoteca hay dos fases, la primera sustantiva o material, y la segunda procesal, la cual tiene un carácter eventual: el poder de agresión, que se manifiesta con la realización del valor del bien, sólo actúa en caso de incumplimiento de la obligación asegurada y no es sino una de las facultades que conforman el derecho real de hipoteca. También cabe señalar que la cooperación de los órganos judiciales así como la observancia de alguno de los procedimientos de ejecución legalmente previstos, no restan inmediatez a tales derechos. Las facultades que conforman el derecho de hipoteca en la fase de seguridad las ejercita el acreedor hipotecario directamente (señaladamente, las facultades tendentes a la conservación del bien). El recabo del órgano jurisdiccional no es sino una garantía para el deudor, o para quien haya constituido la hipoteca, y para los demás acreedores, que armoniza claramente con la prohibición del pacto comisorio (*ex art. 1.859 C.C.*).

La distinción en la hipoteca entre la fase de seguridad y la de ejecución o realización del valor supera las críticas anteriores y manifiesta claramente la naturaleza real

del derecho de hipoteca. La naturaleza real del derecho de hipoteca es reiteradísima doctrina jurisprudencial y de la Dirección General de los Registros y del Notariado, así como manifestación de la mayoría de la doctrina. Por lo demás, el carácter de derecho real de la hipoteca es reiterado en el dato jurídico positivo: arts. 1.876 C.C. y 2-2, 104, 106 y 107-4 L.H.

En cuanto derecho real, produce la sujeción del inmueble dado en hipoteca y la posibilidad de realización de su valor con indiferencia del titular dominical y de cualquier derecho real limitado.

Dice el art. 1.861 CC que los contratos de prenda e hipoteca pueden asegurar toda clase de obligaciones, ya sean puras, ya estén sujetas a condición suspensiva o resolutoria. Pero la obligación garantizada debe ser siempre dineraria o traducible en dinero (valorable dinerariamente).

El Código civil dedica el Título XV del Libro IV a los contratos de prenda, hipoteca y anticresis. Del citado Título XV, el Capítulo primero (arts. 1.857 a 1.862) regula las disposiciones comunes a la prenda y a la hipoteca, el Capítulo II regula la prenda (arts. 1.863 a 1.873), el Capítulo tercero (arts. 1.874 a 1.880) contiene una serie de norma específicas del contrato de hipoteca y, finalmente, el Capítulo IV (arts. 1.881 a 1.886) regula la anticresis.

El art. 1.857 C.C. establece como requisitos esenciales de la prenda y de la hipoteca:

1. Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación.
2. Que la cosa pignorada o hipoteca pertenezca en propiedad al que la empeña o al que la hipoteca.
3. Que la persona que constituya la prenda o la hipoteca, sea el propio deudor o un tercero, tenga la libre disposición del bien o, en su caso, se hallen legalmente autorizados al efecto.

Asimismo, en virtud del art. 1.858 C.C., es también de esencia de estos contratos que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor. Aquí es importante destacar que el carácter enajenable de la cosa dada en prenda o sobre la que se constituye la hipoteca se debe manifestar, no en el momento constitutivo del gravamen (que puede estar afecta, por ejemplo, a una prohibición de disponer) ni durante la relación crediticia, sino una vez vencida ésta, a la que asegura. En otras palabras, la cosa sobre la que se constituye el gravamen debe ser enajenable en el momento, si llega, de realizar su valor.

El art. 1.859 C.C. contiene la prohibición del llamado pacto comisorio. Así, el acreedor no puede apropiarse las cosas dadas en prenda o hipoteca ni disponer de ellas.

El art. 1.860 declara indivisible el gravamen hipotecario o pignoraticio aunque se divida la deuda entre los causahabientes del deudor o del acreedor. No podrá, por tanto, el herederos del deudor que haya pagado parte de la deuda pedir que se extinga proporcionalmente la prenda o la hipoteca mientras la deuda no haya sido satisfecha por completo.

Tampoco podrá el heredero del acreedor que recibió su parte de la deuda devolver la prenda ni cancelar la hipoteca en perjuicio de los demás herederos que no hayan sido satisfechos.

Se exceptúa de estas disposiciones el caso en que, siendo varias cosas dadas en hipoteca o en prenda cada una de ellas garantice solamente una porción determinada del crédito.

El art. 1861 C.C. establece que los contratos de prenda e hipoteca, como ya hemos dicho, pueden asegurar toda clase de obligaciones, ya sean puras, ya estén sujetas a condición suspensiva o resolutoria.

Por último, el art. 1.862 preceptúa que la promesa de constituir prenda o hipoteca sólo produce acción personal entre los contratantes, sin perjuicio de la responsabilidad criminal en que incurriere el que defraudase a otro ofreciendo en prenda o hipoteca como libres las cosas que sabía estaban gravadas, o fingiéndose dueño de las que no le pertenecen.

4. Caracteres

Así, son caracteres comunes de las garantías reales:

A) Son derechos reales de garantía y de realización del valor

La función de la garantía real es reforzar o asegurar la satisfacción de un crédito dinerario o económicamente valorable mediante la realización del valor del bien dado en prenda o en hipoteca. De este modo, si el crédito no existe (por ser nulo o simulado o declararse anulable) la garantía real carece de causa y es, asimismo, nula. En la STS 26 de marzo de 1999 fue declarado nulo, por simulación del crédito garantizado, el contrato de hipoteca que lo garantizaba, si bien parece que la hipoteca no llegó a inscribirse: *Tal contrato, dice el Alto Tribunal, era nulo por simulación absoluta, por no haberse probado la existencia real de la deuda cuya seguridad garantizaba la hipoteca que para ello se constituía (art. 1857-1º C.C).*

Por otro lado, en las garantías reales se debe distinguir, como ya se ha señalado, dos fases: la primera sustantiva o material, y la segunda procesal, que tiene un carácter eventual: el poder de agresión, que se manifiesta con la realización del valor del bien, sólo actúa en caso de incumplimiento de la obligación asegurada y no es sino una de las facultades que conforman el contenido tradicional de las garantías reales.

B) Indivisibilidad. Las garantías reales son indivisibles

Así, el citado art. 1.860 CC, el cual afirma que la prenda y la hipoteca son indivisibles y subsistirán íntegras, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada y sobre cualquier parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido, En nuestro sistema, por tanto, se sigue el brocardo en cuya virtud la prenda y la hipoteca *est tota in toto et tota in qualibet parte*.

C) Accesoriedad. Tienen carácter accesorio

La garantía real es inseparable del crédito al que garantiza y asegura (cfr. arts. 1212 y 1.528 C.C.), aunque se puede extinguir el gravamen sin la extinción del crédito. El carácter accesorio significa que la garantía real nace, precisamente, para asegurar el cumplimiento de la obligación y, por tanto, queda afectada por todas las vicisitudes del crédito al que sirve de garantía (nacimiento, transmisión, extinción...): no se puede transmitir sino con el crédito que asegura (cfr. art. 1.528 C.C.).

D) Ajenidad y enajenabilidad del bien gravado. Recaen sobre bienes ajenos y enajenables

En nuestro sistema no se admite la prenda ni la hipoteca sobre cosa propia del acreedor ni la llamada hipoteca de propietario (vid. arts. 1.857, 1.858, 1.874 CC y 106 L.H.; por todas, R.R. 22 de marzo de 1988 y 5 de noviembre de 1990).

E) El bien debe ser propiedad del sujeto que lo grava

El bien gravado debe ser propiedad de quien constituye el gravamen, en garantía de deuda propia o de deuda ajena (art. 1.857-3º C.C.).

II. LA PRENDA

1. Concepto y caracteres

La prenda es un derecho real de garantía y de realización del valor, de constitución convencional, que recae sobre bienes muebles para asegurar el cumplimiento de una determinada obligación y, en caso de incumplimiento, la satisfacción forzosa del derecho de crédito mediante la realización del valor del bien a través de los procedimientos legalmente previstos, cualquiera que sea el poseedor o propietario del mismo.

Por tanto, es un derecho real sobre cosa ajena, mobiliario de realización del valor, en función de garantía que exige el desplazamiento de la posesión. Se caracteriza por las siguientes notas:

1. Derecho real sobre cosa ajena.
2. De realización del valor.
3. Indivisibilidad.
4. Accesoriedad.
5. Desposesión del bien.
6. Ajenidad y enajenabilidad del mueble gravado.
7. El mueble debe ser propiedad del pignorante.
8. Sólo puede recaer sobre bienes muebles.

Con la prenda se puede asegurar toda clase de obligaciones, ya sean puras, ya estén sujetas a condición suspensiva o resolutoria (art. 1.861 C.C.).

2. Sujetos y objeto

Los **sujetos** del derecho real de prenda son:

El acreedor pignoraticio, es decir el acreedor del crédito garantizado. El objeto dado en prenda se puede entregar al acreedor o a un tercero de común acuerdo. Ese tercero no es titular del derecho de prenda sino un especial depositario de la misma, que tiene la obligación de retener la cosa pignorada y custodiarla hasta su devolución. Mientras la cosa dada en prenda permanezca en poder del acreedor, éste no puede usarla *sin autorización del dueño y si lo hiciera o abusare de ella en otro concepto, podrá el dueño pedir que se la constituya en depósito* (art. 1.870 C.C.). No puede tampoco quedársela en pago de la deuda, ni disponer de ella (art. 1.859 C.C.).

El *pignorante*, que puede ser el deudor personal o un tercero que empeña cosa propia en garantía de deuda ajena. La persona que constituya la prenda ha de ser propietario de la cosa, tener la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se halle autorizada legalmente al efecto, como establece el art. 1.857, 2º y 3º C.C.

Respecto del **objeto**, dice el art. 1.864 C.C., que *pueden darse en prenda todas las cosas muebles que están en el comercio, con tal que sean susceptibles de posesión*. Las cosas futuras no pueden ser objeto del derecho de prenda puesto que no pueden ser poseídas ni entregadas, pero pueden ser objeto de promesa de constitución del derecho de prenda *ex art. 1.862 C.C.*

3. Constitución de la prenda

Para la constitución del derecho de prenda, dice el art. 1.863 C.C., se necesita que *se ponga en posesión de la cosa dada en prenda al acreedor o a un tercero de común acuerdo*. Además, el art. 1.865 C.C. establece que *no surtirá efecto la prenda contra tercero si no consta por instrumento público la certeza de la fecha*. A pesar de la desposesión, el deudor o el pignorante no deudor sigue siendo dueño de la cosa hasta que, en su caso, se realice el valor de la misma por falta de pago (art. 1.869 C.C.).

El derecho de prenda tiene origen voluntario (no hay, en sentido estricto, prendas legales) y normalmente nace del contrato llamado, precisamente, de prenda o de constitución de prenda. Este contrato no requiere forma especial, pero se trata de un *contrato real* pues no se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, sino con la entrega de la cosa al acreedor o a un tercero de común acuerdo (art. 1.863) El requisito del traspaso posesorio es constitutivo tanto frente a terceros cuanto *inter partes*.

Además, para su eficacia frente a terceros se necesita que conste por instrumento público la certeza de su fecha (art. 1.865 C.C.).

La promesa de constituir prenda sólo produce acción personal entre los contratantes, sin perjuicio de la responsabilidad criminal en que puede incurrir el que

defraudare a otro ofreciendo en prenda o hipoteca como libres cosas que sabía que estaban gravadas, o fingiéndose dueño de las que no le pertenecían (art. 1.862 C.C.).

En caso de incumplimiento de la promesa de constituir prenda el acreedor sólo dispone de acción personal. La finalidad de esta acción según la doctrina, es obtener la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, pero no imponer el contrato de prenda (o e hipoteca) que no se ha querido perfeccionar.

Según ALBALADEJO, también es posible la constitución del derecho de prenda:

1. Por usucapión cuando se posea un bien mueble ajeno en concepto de acreedor pignoraticio (en contra, SERRANO ALONSO, pues choca con la exigencia de voluntad de entrega de la cosa por el deudor o un tercero).
2. *A non domino*. Por otra parte, si se interpreta el art. 464 entendiéndolo que el que adquiere de buena fe la posesión de un bien mueble, no perdido o del que no fue privado ilegalmente su dueño, adquiere automáticamente el derecho en el mismo concepto en que recibe el bien, recibéndolo en prenda adquirirá el derecho real de prenda. (En contra, SERRANO ALONSO pues la cosa entregada en prenda no pertenecería en propiedad al que la empeña, como exige el art. 1.857-2º).
3. Por acto *mortis causa* o disposición de última voluntad.

4. Contenido del derecho de prenda

A) Antes del vencimiento de la obligación garantizada

La prenda da derecho al acreedor a retener la cosa en su poder o en el del tercero hasta que se pague el crédito. Asimismo, si el deudor contrajera con el acreedor otra deuda exigible antes de haberse pagado la primera, podrá éste prorrogar la retención de la cosa hasta la satisfacción de ambos créditos, aunque no se hubiese estipulado la sujeción de la prenda a la segunda deuda (art. 1.866).

Este es el supuesto del denominado tradicionalmente *pignus gordiano*. En realidad no se trata de una prenda sino de un mero derecho de retención, pues:

1. No procede cuando la prenda ha sido constituida por tercero en garantía de deuda ajena, pues aquí sólo asegura la deuda expresamente garantizada y no de las restantes que pueda contraer el deudor.
2. No otorga preferencia alguna al acreedor respecto de otros acreedores.
3. No faculta al acreedor a realizar el valor del bien.

El acreedor debe cuidar la cosa con la diligencia de un buen padre de familia y tiene derecho al abono de los gastos hechos para su conservación, pues tales gastos son del propietario. Respecto de tales gastos de conservación el acreedor tiene un derecho de preferencia para el cobro (art. 1.922, nº 1 C.C.) así como el derecho a retener la cosa pignorada hasta que no se le abonen íntegramente (art. 1.871 C.C.).

El acreedor responde de la pérdida o deterioro de la cosa pignorada que esté en su poder conforme a las reglas del Código. Así, el acreedor responderá de la pérdida o deterioro de la cosa por dolo o culpa, pero no por caso fortuito o fuerza mayor. Si la cosa se pierde o deteriora estando en poder del acreedor, se presume, salvo prueba

en contrario, que se perdió por su culpa y no por caso fortuito, (art. 1.867, 1.182 y 1.183 C.C.)

El acreedor pignoraticio no puede hacer suyos los frutos que la cosa produzca. Pero, en virtud del art. 1.868 C.C., si la prenda produce intereses compensará el acreedor los que perciba con los que se le deben; y si no se le deben, o en cuanto excedan de los legítimamente debidos, los imputará al capital.

El acreedor no puede usar de la cosa pignorada sin autorización del dueño, y si lo hiciere o abusare de ella en otro concepto el dueño puede pedir que se la constituya en depósito (art. 1.870 C.C.).

El pignorante, deudor o tercero, sigue siendo dueño de la cosa pignorada mientras no llegue el caso de ser realizado su valor o, como dice el art. 1.869 C.C., mientras no llegue el caso de ser expropiado de la cosa dada en prenda, es decir, hasta el momento en que se proceda a su enajenación. Esto no obstante, el acreedor podrá ejercitar las acciones que competan al dueño de la cosa pignorada para reclamarla o defenderla contra tercero (art. 1.869-2º C.C.).

Respecto del dueño de la cosa dada en prenda, sea el propio deudor personal o un tercero, debe abonar los gastos de conservación y, en su caso, reintegrar de los mismos al acreedor (art. 1.867). Así mismo, no puede pedir la restitución de la prenda contra la voluntad del acreedor mientras no pague la deuda y sus intereses, con las expensas en su caso (art. 1871 C.C.).

B) Tras el incumplimiento de la obligación garantizada

El acreedor puede realizar el valor del bien pignorado, solicitando su enajenación forzosa a través de los procedimientos judiciales o extrajudiciales legalmente previstos y, en concreto mediante la venta extrajudicial en pública subasta ante Notario a que se refiere el art. 1.872-2º C.C. La enajenación se hace por ante Notario, en subasta pública y con citación del deudor y del dueño de la prenda en su caso. Si en la primera subasta no fuese enajenada la prenda, se puede celebrar una segunda subasta con iguales formalidades. Si tampoco se enajenare, el acreedor podrá hacerse dueño de la prenda, estando obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito

Si la prenda consistiere en valores cotizables, se venderán en la forma prevenida por el Código de Comercio (art. 1.872, 2º C.C.).

El acreedor pignoraticio goza de preferencia respecto de los demás acreedores del deudor, sobre la prenda que se halle en su poder y hasta donde alcance el valor de la cosa (arts. 1.922-2º y 1.926-1º C.C.).

En los supuestos de concurso, el acreedor pignoraticio goza de los derechos de abstención y ejecución separada en los términos de los arts. 56 y 155 de la Ley concursal (para el sistema del Código civil y del de comercio, vigente hasta el 1 de septiembre de 2004, vid. arts. 1.916 C.C. y 884 C. de C.).

5. Extinción

La prenda es un derecho real de garantía y, como tal, accesorio de un crédito para cuya seguridad precisamente se constituyó. Así, la prenda se extingue en primer lugar por la extinción del crédito al que sirve de garantía. En este sentido, el art. 1.190

C.C. dice que la condonación de la deuda principal extinguirá las obligaciones accesorias. Extinguido el crédito garantizado, la cosa dada en prenda debe ser devuelta al pignorante. Si no fuera posible, por culpa del acreedor o del tercero, el pignorante puede reclamar los daños y perjuicios.

En segundo lugar, la prenda se extingue por las causas de extinción propias de los derechos reales y, por tanto, con independencia del crédito al que garantiza, el cual puede seguir subsistente. Así, el art. 1.191 C.C. presume *iuris tantum* la remisión de la prenda cuando la cosa pignorada, después de entregada al acreedor, se hallare en poder del deudor. Y el artículo anterior dice que la extinción de las obligaciones accesorias deja subsistente la principal. Entre los modos de extinción de la prenda, como derecho real, cabe destacar la pérdida o destrucción total de la cosa pignorada. De la que responde el acreedor si ocurrió por su culpa, pero no si ocurrió por caso fortuito; pero se presume salvo prueba en contrario que ocurrió por su culpa, (arts. 1.867, 1.182 y 1.183 C.C.). Si la cosa pignorada estaba asegurada, el derecho de los acreedores pignoraticios se extiende objetivamente a la indemnización, debida o concedida, que correspondan al propietario por razón del bien dado en prenda (arts. 40-42 L.C.S.).

III. PRENDAS ESPECIALES

1. La prenda irregular

La prenda es irregular si su objeto es una cantidad de dinero u otra cosa fungible.

La especialidad del objeto supone que no es necesario realizar el valor del bien, sino que el acreedor imputa a la deuda el importe del dinero que recibió en prenda sin necesidad de acudir a los procedimientos de ejecución.

El tener como objeto dinero u otra cosa fungible supone que el acreedor, en su caso, debe restituir el *tantumdem*, es decir, otro tanto de la misma especie y calidad, mas no la misma cosa dada en prenda.

La doctrina ha señalado que no se trata de una modalidad de prenda, sino de un contrato de aseguramiento distinto, en el que se transfiere al acreedor la propiedad del dinero u otra cosa fungible.

2. La prenda sobre derechos

La jurisprudencia y la doctrina han admitido la llamada prenda sobre derechos, con tal de que estos sean mobiliarios y susceptibles de posesión, como la prenda sobre usufructo. Asimismo, el Código se refiere a la prenda que produce intereses, que es la prenda de un derecho de crédito. Igualmente, en diferentes preceptos se admite la prenda de valores, los cuales normalmente incorporan derechos de crédito.

La llamada “prenda de créditos” no es realmente un derecho de prenda, pues los créditos no son susceptibles de posesión, sino una cesión del crédito en garantía del cumplimiento de la obligación que se realiza mediante la notificación al deudor. Una vez notificada al cesión en garantía, el pignorante no puede disponer del mismo. Así

se produce una inmovilización del crédito y se evita que el deudor pague al acreedor que pignora su crédito antes del pago del crédito garantizado.

Como ha señalado la doctrina, si el crédito cedido en garantía vence antes que la obligación garantizada, el acreedor pignoraticio puede cobrarlo. La suma obtenida del deudor cedido subrogará al crédito extinguido por el cumplimiento, transformándose así, por lo general, en una prenda irregular.

Si la obligación garantizada vence antes que el crédito cedido en garantía, el acreedor pignoraticio puede intentar realizar su valor por el procedimiento previsto en el art. 1.872 C.C. o, mejor, esperar al vencimiento de ese crédito cedido en garantía y exigir, en su momento, el pago al deudor cedido, imputándolo entonces al cobro de la obligación garantizada conforme a lo establecido para el supuesto de la prenda irregular (DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN).

La prenda sobre imposiciones a plazo ha sido reconocida expresamente por las SSTs 19 de abril de 1997 y 7 de octubre de 1997 y, en concreto, la prenda sobre el crédito a la restitución. En realidad, la pignoración en estricto sentido no es posible jurídicamente cuando el dinero no se ha entregado a la entidad bancaria depositaria por signos que los individualicen y distingan, sino como una suma que se confunde en el patrimonio de aquélla, quedando obligada a restituir el *tantundem* por haber adquirido, en virtud de aquella forma de entrega, la propiedad de la misma... La imposición bancaria a plazo origina en favor del imponente el nacimiento de un crédito contra el Banco depositario por su importe, lo que tiene un valor patrimonial apto para ser objeto de prenda. De este modo, la configura como una *sub* especie de prenda de derechos.

El caso más frecuente de pignoración de créditos es el de títulos valores. En virtud del art. 1.872 C.C., “si la prenda consistiere en valores cotizables, se venderá en la forma prevenida en el Código de comercio” (art. 1872 C.C.).

3. La prenda en garantía de los préstamos concedidos por el Monte de Piedad y otros Establecimientos Públicos

En virtud del art. 1.873 C.C., respecto a los Montes de Piedad y demás establecimientos públicos, que por institución o profesión presten sobre prendas, se observarán las leyes y reglamentos especiales que les conciernan y subsidiariamente las disposiciones del código civil.

En este sentido, se debe tomar en consideración lo dispuesto en el art. 15 de la Ley de 23 de junio de 1908, sobre la usura; en el Real Decreto de 12 de junio de 1909, por el que se aprueba el Reglamento sobre Cajas de Préstamos y establecimientos similares; y el Decreto de 14 marzo 1933, modificado por el de 13 diciembre 1962, por el que se aprueba el Estatuto de las Cajas Generales de Ahorro Popular con o sin Monte de Piedad; la Ley de 22 diciembre 1955 y el Reglamento de 26 abril 1957 sobre Entidades Particulares de ahorro y capitalización.

Finalmente, se debe tomar en consideración cuanto establece el art. 464-3º C.C. “Tampoco podrá el dueño de cosas empeñadas en los Montes de Piedad establecidos con autorización del gobierno obtener la restitución, cualquiera que sea la persona que la hubiese empeñado, sin reintegrar antes al establecimiento la cantidad del empeño y los intereses vencidos.

IV. LA HIPOTECA MOBILIARIA Y LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO

1. Concepto y regulación

La hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento de la posesión son derechos reales de realización de valor con función de garantía, que recaen sobre bienes muebles y en los que el desplazamiento posesorio propio de las garantías mobiliarias se sustituye por la inscripción registral.

Ambos derechos reales mobiliarios se regulan en la Ley de 16 de Diciembre de 1954, de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento, y en el Reglamento de 17 de Junio de 1955. Con carácter supletorio se aplica la legislación hipotecaria, como establece la Disposición Adicional 3ª de la citada Ley.

2. Disposiciones comunes

La Ley contiene una serie de principios y normas comunes a ambas formas de garantía, que pueden resumirse como sigue:

1. Sólo los bienes muebles enajenables que de manera exhaustiva enumera la Ley pueden ser objeto de hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento (art. 1-1).

2. Sólo se puede hipotecar o pignorar el dominio pleno. Si los bienes estuvieran en régimen de proindiviso o perteneciesen en usufructo y nuda propiedad a distintas personas, sólo podrán gravarse con el consentimiento de todos los partícipes (art. 1-2).

3. También podrá constituirse hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento sobre el mismo derecho de hipoteca o prenda y sobre bienes embargados o cuyo precio de adquisición no se hallare íntegramente satisfecho (art. 2-2)

Carecerá de eficacia el pacto de no volver a hipotecar o pignorar los bienes ya hipotecados o pignorados, por lo que podrá constituirse hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión sobre bienes que ya estuvieran hipotecados o pignorados, aunque lo estén con el pacto de no volver a hipotecar o pignorar (art. 2-1).

4. Tanto el requisito de forma como la inscripción registral de ambas garantías mobiliarias tienen carácter constitutivo: la hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento deben constituirse en escritura pública e inscribirse en el registro correspondiente. No obstante, si se trata de operaciones bancarias, o se refiera a cualquiera de los supuestos comprendidos en el art. 93 del Código de Comercio, puede constituirse la prenda sin desplazamiento en póliza intervenida por Agente de Cambio y Bolsa o Corredor de Comercio colegiado (art. 3).

5. El deudor no puede enajenar los bienes gravados sin el previo consentimiento del acreedor (art. 4). Si lo hiciere, el acto será anulable y el acreedor podrá impugnarlo, solicitando la declaración de nulidad, y consiguiente ineficacia, o bien podrá confirmarlo.

6. La hipoteca y la prenda se extienden objetivamente a toda clase de indemnizaciones que correspondan al titular del bien hipotecado o pignorado, concedidas

o debidas por razón de los bienes gravados, si el siniestro o hecho que las motive sucediere después de la constitución del gravamen.

Si dichas indemnizaciones hubieran de pagarse antes del vencimiento de la obligación garantizada, el que haya de satisfacerlas entregará su importe con arreglo a lo convenido; en defecto de convenio, se consignarán en la forma establecida en los arts. 1.176 y siguientes del Código Civil, siempre que en uno y otro caso hubiere sido notificado previamente de la existencia de hipoteca o prenda (art. 5). En cualquier caso, se debe tomar en consideración lo dispuesto en los artículos 40 a 42 de la Ley de Contrato de Seguro.

7. El crédito garantizado con hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento puede cederse con los requisitos establecidos en el art. 149 de la Ley Hipotecaria (art. 8).

8. Los créditos garantizados gozan de la misma preferencia que el Código Civil otorga al crédito pignoraticio en los arts. 1.922-2º y 1.926-1º, a salvo la prelación de los créditos laborales (art. 10-1).

En el caso de concurso, no se incluirán en la masa activa los bienes hipotecados o pignorados mientras no sea satisfecho el crédito garantizado, sin perjuicio de llevar a aquella el sobrante del precio obtenido en la subasta (art. 10 i.f.). El acreedor garantizado puede solicitar la ejecución separada del bien sobre el que recae la garantía en los términos de la Ley concursal y, en concreto, de los arts 56 y 155 de la citada ley.

9. La acción hipotecaria y la pignoraticia prescriben a los tres años, contados desde el día en que pudieron ser ejercitadas (art. 11).

3. El Registro de gravámenes

La Ley regula en los arts. 67 a 80 un Registro de gravámenes, embargos y reservas de dominio, a cargo de los Registradores de la Propiedad y dependiente del Ministerio de Justicia y de la Dirección General de los Registros y del Notariado. No se trata de un registro de titularidades, de manera que no garantiza que quien inscribe un bien, para gravarlo, sea titular dominical del mismo. El Registro no publica titularidades mobiliarias, sino gravámenes sobre bienes muebles que no llevan aparejados el desplazamiento posesorio. También se pueden inscribir los títulos de adquisición de los bienes muebles cuyo precio se hubiere aplazado y garantizado con pacto de reserva o resolución del dominio, siempre que conste en escritura pública.

Los libros del Registro son un libro Diario y dos libros de inscripciones, uno para la hipoteca mobiliaria y otro para la prenda sin desplazamiento, donde de inscriben, tras la calificación realizada bajo el principio de legalidad, los títulos de constitución o modificación de la hipoteca mobiliaria o la prenda sin desplazamiento; los de cesión de estos derechos por actos *inter vivos* y adjudicación *mortis causa*; los de cancelación de los créditos garantizados; los mandamientos judiciales de embargo sobre bienes susceptibles de hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento, y su cancelación; las resoluciones judiciales firmes que declaran la ineficacia y cancelación de hipotecas o prendas inscritas (art. 68).

V. LA HIPOTECA MOBILIARIA

1. Concepto y sujetos

La hipoteca mobiliaria es un derecho real de realización de valor, en función de garantía, que sujeta mediante inscripción registral constitutiva y sin desplazamiento posesorio, directa e inmediatamente los bienes muebles sobre los que se impone al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

Los sujetos son, por una parte, el acreedor y, por otra parte, el dueño de los bienes hipotecados, que puede ser el deudor o un tercero, el cual debe tener su libre disposición.

2. Objeto

En virtud del art. 13-4, son garantizables las obligaciones de cualquier clase. Mas el importe del principal, el tipo de interés si se pactare y la cantidad que se señale para costas y gastos se deben fijar en moneda nacional.

Solo pueden ser hipotecados los bienes específicamente enumerados con carácter exhaustivo en el art. 12, es decir:

1. Los establecimientos mercantiles.
2. Los automóviles y otros vehículos a motor, como los tranvías y vagones de ferrocarril de propiedad particular.
3. Las aeronaves.
4. La maquinaria industrial.
5. La propiedad intelectual e industria

Asimismo, no podrá hipotecarse el derecho real de hipoteca mobiliaria ni los bienes susceptibles de prenda sin desplazamiento, que enumeran los arts. 52, 53 y 54 de la Ley.

3. Constitución

La Ley exige dos requisitos con carácter esencial: la escritura pública y la inscripción en el Registro.

A) Escritura pública. De conformidad con el artículo 13, esta escritura debe contener:

- Los datos que identifiquen la personalidad del acreedor, del deudor y, en su caso, del dueño de los bienes hipotecados.

- La descripción de los bienes que se hipotequen especificando su naturaleza, cantidad, calidad, signos distintivos y demás particularidades que en cada caso sirvan para identificarlos o individualizarlos.

- Título de adquisición de los bienes y declaración del hipotecante de que no están hipotecados, pignorados ni embargados.

- Importe, en moneda nacional, del principal garantizado, plazo para su devolución, tipo de interés si se pactare y cantidad que se señale para costas y gastos.
- Fijación del domicilio para requerimientos y notificaciones al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor.

De conformidad con el artículo 14 “en la hipoteca conjunta de varios establecimientos mercantiles, vehículos de motor, vagones, tranvías, aeronaves o derechos de propiedad intelectual o industrial, deberá distribuirse entre ellos la responsabilidad real por principal y, en su caso, por intereses y costas”.

B) Inscripción en el Registro.

4. Contenido

A) *En la fase de seguridad*

El hipotecante conserva en su posesión los bienes hipotecados, pero los debe conservar con la diligencia de un buen padre de familia, haciendo en ellos cuantas reparaciones y reposiciones sean necesarias (art. 17).

En la fase de seguridad, el acreedor tiene derecho a conservar íntegra su garantía. Para ello, la Ley le faculta para pedir que se intervenga judicialmente la administración de los bienes si estos se deprecian. El deudor puede evitar esta medida de aseguramiento si presta caución suficiente (art. 18).

B) *En la fase de ejecución*

La hipoteca mobiliaria es un derecho real de realización de valor, por lo que el acreedor tiene la facultad de solicitar la ejecución forzosa de los bienes objeto de la hipoteca en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, y hacerse pago con sus resultas. Para el cobro de su crédito, el acreedor goza de la prelación y preferencia establecida en los arts. 1.922-2º y 1.929-1º C.C.

En virtud del art. 16, la hipoteca mobiliaria sujeta, directa e inmediatamente, los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida, pues como derecho real tiene eficacia *erga omnes*, y la garantía subsiste con independencia de quien sea el titular dominical del bien. El art. 16 parece tener poco sentido, puesto que el art. 4 de la propia Ley prohíbe al constituyente enajenar los bienes hipotecados sin el consentimiento del acreedor. Sin embargo, el art. 16 puede tener utilidad cuando el constituyente enajena los bienes hipotecados con el consentimiento del acreedor o cuando los enajena sin este consentimiento y el acreedor no impugna la enajenación.

En caso de concurso no se incluirán en la masa los bienes hipotecados, mientras no sea satisfecho el crédito garantizado, sin perjuicio de llevar a aquélla el sobrante del precio obtenido en la subasta. La ejecución se realizará con observancia de cuanto disponen los arts. 56 y 155 de la Ley concursal.

5. Extinción

La hipoteca mobiliaria se extingue:

1. Las causas generales de extinción de los derechos reales, como renuncia, donación, pérdida total de la cosa.
2. Extinción de la obligación asegurada.
3. La caducidad de la inscripción de la hipoteca: seis años desde la fecha de vencimiento de la obligación asegurada

6. Clases de hipotecas mobiliarias

A) La hipoteca de establecimiento mercantil

En virtud del art. 19, para que puedan ser hipotecados los establecimientos mercantiles deberán estar instalados en el local de negocios del que el titular sea dueño o arrendatario con facultad de traspasar.

B) Hipoteca de vehículos a motor

En virtud del art. 34, se consideran vehículos a motor además de los automóviles, los camiones, autocares, autobuses, tractores, motocicletas y cualesquiera otros susceptibles de matrícula en el correspondiente Registro administrativo. También serán hipotecables los tranvías, trolebuses y vagones de ferrocarril de propiedad particular.

La enumeración del art. 34 no es exhaustiva, puesto que es hipotecable cualquier vehículo a motor susceptible de matrícula en el correspondiente Registro dependiente de la Administración.

C) Hipoteca de aeronaves

Siempre que se hallaren inscritas en la sección correspondiente del Registro Mercantil de la provincia donde estén matriculadas, podrán ser hipotecadas las aeronaves de nacionalidad española. Respecto de las extranjeras, se estará a los Convenios internacionales y al principio de reciprocidad.

También podrá hipotecarse la aeronave en construcción cuando se hubiere invertido un tercio de la cantidad total presupuestada. La inscripción provisional en el Registro Mercantil deberá convertirse en definitiva una vez terminada la construcción (arts. 38 L.H.M. y 187 R.R.M.).

La escritura de constitución de esta hipoteca deberá contener, además de las circunstancias generales, las exigidas por el art. 40.

D) Hipoteca de maquinaria industrial

La hipoteca de maquinaria industrial tiene como objeto las máquinas, instrumentos o utensilios instalados y destinados por su propietario a la explotación de una industria y que directamente concurren a satisfacer la necesidad de la explotación misma. Se consideran también como máquinas, las calderas de vapor, los hornos que no formen parte del inmueble, las instalaciones químicas y los demás elementos materiales fijados a la explotación de la industria (art. 42).

Como ha señalado VALLET, la maquinaria industrial puede ser objeto de distintas garantías, según sus circunstancias:

1. Como objeto de prenda sin desplazamiento, cuando no se halle instalada ni destinada a una explotación industria (art. 53, 1, L.H.M.P.S.D.).

2. Como elemento integrante de la hipoteca de establecimiento mercantil de la que sea elemento de producción y trabajo (art. 21, b) y como mercancía a la que por pacto expreso se extiende la hipoteca de establecimiento mercantil (art. 22).

3. Como objeto del pacto de extensión de la hipoteca inmobiliaria, en virtud del art. 111 L.H.

4. Como objeto autónomo de hipoteca mobiliaria.

Además de circunstancias generales, la escritura de constitución deberá contener las especificadas en el art. 43.

El dueño de los bienes hipotecados tendrá la obligación de conservarlos en el lugar y en el estado en que se encontraren, respondiendo civil y criminalmente del incumplimiento de esta obligación.

E) Hipoteca de la propiedad intelectual e industrial

La hipoteca de la propiedad intelectual e industrial tiene por objeto el contenido patrimonial de estos derechos.

Salvo pacto en contrario, la hipoteca se extiende a:

a) La adaptación, refundición, traducción, reimpresión, nueva edición o adición de la obra hipotecada.

b) La adición, modificación o perfeccionamiento de una misma patente, marca, modelo, y demás derechos de propiedad industrial (art. 46).

El hipotecante tiene la obligación de conservar el derecho hipotecado, de manera que no puede renunciar al mismo, ni ceder su uso o explotación total o parcial, sin el consentimiento del acreedor (art. 48).

En virtud del art. 49, el acreedor puede obtener, mediante pacto expreso, la facultad de cobrar el importe de los derechos del titular, en su totalidad o una determinada proporción, imputando las sumas percibidas al pago de los intereses y en lo que excediere, a la amortización del capital. Igualmente, podrá obtener, si el titular del bien hipotecado no lo hiciere, la renovación, rehabilitación o prórrogas necesarias para el mantenimiento de los derechos hipotecados (art. 50).

Finalmente, el art. 51 establece que el acreedor puede dar por vencida anticipadamente la obligación garantizada, si se dieran las causas siguientes: a) Falta de pago del canon correspondiente; b) Falta de explotación de la patente en un periodo superior a seis meses, o por falta de uso de las marcas durante cuatro años consecutivos, a no ser que se hubiere estipulado otra cosa.

VI. LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO

1. Concepto y caracteres

La prenda sin desplazamiento de la posesión es un derecho real mobiliario de realización del valor con función de garantía que recae sobre cosas muebles de imperfecta individualización e identificación registral, no susceptibles de hipoteca mobiliaria, que han de permanecer situadas en un lugar determinado, en poder de su dueño y en concepto de depósito. De esta manera, su identificación resulta de la combinación de la inscripción registral y del *status loci* de los bienes, los cuales no pueden ser trasladados de lugar sin consentimiento del acreedor, como establece el art. 60.

Como ha señalado VALLET, la prenda sin desplazamiento se caracteriza por lo siguiente:

- a) Por la inscripción de la prenda, la cual tiene carácter constitutivo.
- b) Por la determinación del *status loci* de la cosa dada en prenda.
- c) Por la constitución de la cosa en situación análoga al depósito en manos del mismo pignorante, que es su propietario. Así, la propia Exposición de Motivos de la Ley dice que se ha mantenido la ficción del depósito de cosa propia, por ser tradicional en nuestro Derecho y por ser el medio quizá más expresivo de determinar dos aspectos de excepcional importancia en la prenda sin desplazamiento: la singular relevancia de la persona del deudor y la más enérgica responsabilidad de éste por actos que dificulten o impidan los derechos del acreedor. De este modo, se sujeta al deudor a todas las obligaciones y responsabilidades civiles y penales inherentes a la cualidad de depositario.

2. Constitución

Como ya se ha indicado, la prenda sin desplazamiento de la posesión se constituye en instrumento público y debe inscribirse en el Registro especial de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento. Tanto la observancia de la forma como la inscripción son requisitos que tienen carácter constitutivo del derecho real pignoraticio (art. 3º).

En su caso, tanto en la escritura como en la póliza de constitución de la prenda, se debe determinar el inmueble en que se hallen sitos los bienes muebles pignorados (art. 57-3).

3. Objeto

La prenda sin desplazamiento sólo puede tener como objeto alguno de los bienes que con carácter taxativo enumeran los arts. 52 a 54 L.H.M. Así, se puede distinguir:

a) La prenda agropecuaria (art. 52), la cual se puede constituir sobre los siguientes bienes:

1. Los frutos pendientes y las cosechas esperadas dentro del año agrícola en que se celebre el contrato.

2. Los frutos separados o los productos de dichas explotaciones. Si no estuvieran almacenados, se determinará el lugar en que hubieren de depositarse.

3. Los animales, así como sus crías y productos.

4. Las máquinas y aperos de las referidas explotación.

b) La prenda industrial y mercantil (art. 53). Podrá constituirse prenda, aunque no formen parte de explotaciones agrícolas, forestales y pecuarias, sobre los siguientes bienes:

1. Las máquinas y demás bienes muebles identificables por características propias, como marca, número de fabricación, modelo y otras análogas, que no reúnan los requisitos exigidos por el art. 42, (es decir, que no sean susceptibles de hipoteca mobiliaria).

2. Las mercaderías y materias primas almacenadas.

c) La prenda de objetos de valor histórico o artístico (art. 54): así, las colecciones de objetos de valor histórico y artístico, como cuadros, esculturas, porcelanas o libros, en su totalidad o en parte, o aunque no formen parte de una colección.

No cabe prenda sin desplazamiento sobre los bienes no enumerados taxativamente en la Ley, ni, como dice el art. 55-1, sobre los bienes susceptibles de hipoteca mobiliaria o que por pacto hubiesen sido hipotecados con arreglo al art. 111 de la Ley Hipotecaria. Tampoco puede constituirse prenda ordinaria sobre los bienes que se hallaren pignorados con arreglo a la Ley de Hipoteca Mobiliaria (art. 55-2).

d) Podrán sujetarse a prenda sin desplazamiento los créditos y demás derechos que correspondan a los titulares de contratos, licencias, concesiones o subvenciones administrativas siempre que la Ley o el correspondiente título de constitución autoricen su enajenación a un tercero. Una vez constituida la prenda, el Registrador comunicará de oficio esta circunstancia a la Administración Pública competente mediante certificación emitida al efecto.

e) Los derechos de crédito, incluso los créditos futuros, siempre que no estén representados por valores y no tengan la consideración de instrumentos financieros podrán igualmente sujetarse a prenda sin desplazamiento. Para su eficaz constitución deberán inscribirse en el Registro de Bienes Muebles.

4. Contenido

A) Fase de seguridad

El deudor pignorante, es decir el titular del bien pignorado, conserva el dominio de los bienes gravados y puede usarlos sin menoscabo de su valor, pero, a los efectos legales, tanto civiles como penales, tiene la consideración de depositario, con la consiguiente responsabilidad (art. 59). Así, conservar los bienes pignorados (art. 57-3) y son de su cuenta los gastos necesarios para su debida conservación, reparación, administración y recolección (art. 61).

En virtud del art. 62-1, si el deudor hiciere mal uso de los bienes o incumpliere las obligaciones que se le imponen en la Ley, el acreedor puede exigir la devolución de la cantidad adeudada o la inmediata venta de la prenda, sin perjuicio de las responsabilidades que procedieren (art. 62-1°).

La pérdida o deterioro de los bienes da derecho a la correspondiente indemnización, exigible a los responsables del daño y, en su caso, a la entidad aseguradora (art. 62-2). El acreedor podrá exigir responsabilidad civil o criminal al pignorante (arts. 59 y 62).

A la muerte éste, el acreedor tiene la facultad de exigir que los bienes gravados se entreguen en depósito a otra persona (art. 59-2).

Los bienes pignorados no podrán trasladarse del lugar en que se encuentren sin consentimiento del acreedor. El deudor debe tener los bienes muebles gravados a disposición del acreedor, para que éste pueda inspeccionarlos y comprobar su existencia y estado en cualquier momento, en la forma pactada o conforme dispone el art. 63 de la Ley.

Se entenderá vencida la obligación en caso de abandono de los bienes pignorados. Aquí, bajo su responsabilidad, podrá el acreedor asumir la conservación, administración y de la recolección de los bienes (art. 64)

El pignorante no puede enajenar los bienes pignorados sin el consentimiento del acreedor.

Si el deudor decidiera vender, con el consentimiento del acreedor, los bienes pignorados, éste gozará de derecho preferente para adquirirlos por dación en pago, siempre que el precio convenido por esa venta fuere inferior al total importe del crédito, que quedará subsistente por la diferencia (art. 65).

En virtud del art. 58 L.H.M., el pignorante puede extinguir el crédito y el gravamen mediante la devolución al acreedor, en cualquier tiempo, del importe del principal, con los intereses devengados hasta el día.

B) Fase de ejecución o de realización de valor

El derecho fundamental del acreedor pignoraticio, si la deuda no es satisfecha, es realizar el valor del bien gravado mediante los procedimientos legalmente establecidos, y cobrarse con las resultas de dicha venta forzosa, según la eficacia y prelación del derecho de prenda sin desplazamiento, que es la siguiente:

1. Respecto de los derechos constituidos con anterioridad a la prenda sin desplazamiento

Según el art. 56 L.H.M., la constitución de la prenda no perjudicará, en ningún caso, los derechos legítimamente adquiridos, en virtud de documento de fecha auténtica anterior, por terceras personas sobre los bienes pignorados, sin perjuicio de la responsabilidad, civil y criminal, en que incurriere el que defraudare a otro ofreciendo en prenda como libres las cosas que estaban gravadas o fingiéndose dueño de las que no le pertenecen.

2. Respecto de posteriores terceros adquirentes

El art. 16 establece la eficacia *erga omnes* de la hipoteca mobiliaria, pero ni este precepto ni ningún otro de la Ley se refieren con el mismo contenido a la prenda sin desplazamiento. Así, parece, como dice VALLET, que la prenda sólo es oponible:

- a) A terceros adquirentes de mala fe.
- b) A terceros adquirentes de buena fe, si la cosa continuase en el lugar donde fue depositada.
- c) Pero no afecta a terceros adquirentes de buena fe, si la cosa pignorada abandonó su originario *status loci*.

3. Respecto de otros acreedores

De acuerdo con el ya citado art. 10, el acreedor goza de la preferencia y prelación establecida en los artículos 1.922-2º y 1.926-1º C.C. Pero el art. 66 establece que sean satisfechos con preferencia al crédito pignoraticio:

1. Los créditos debidamente justificados por semillas, gastos de cultivo y recolección de las cosechas o frutos.
2. Los de alquileres o rentas de los últimos doce meses de la finca donde se produjeren, almacenaren o depositaren los bienes pignorados.

Pero en caso de concurso, concluye el citado precepto, se estará a lo dispuesto en la Ley Concursal.

5. Extinción

Además de la causas generales que provocan la extinción de los derechos de garantía, la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento establece que las inscripciones de esta clase de prenda caducarán o se cancelarán de oficio o a instancia de parte, una vez transcurridos tres años contados a partir de la fecha del vencimiento de la obligación garantizada (art. 79)

