

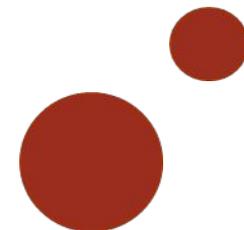
MASTER CLASS. DERECHOS REALES DE GARANTÍA

Derecho Hipotecario



En unos momentos empezamos...

DERECHOS REALES DE GARANTÍA



Concepto:

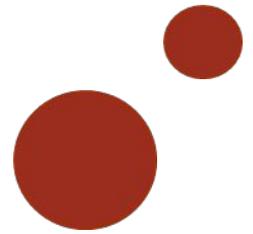
Se constituyen con el fin de atribuir a su titular una garantía para la satisfacción de su crédito.

En caso de incumplimiento de la obligación principal garantizada, estos derechos permiten promover la ejecución o realización del valor de la cosa y con la contraprestación obtenida cobrar con preferencia.

Su particularidad radica en que están sujetos directa e inmediatamente a un bien en cumplimiento de una obligación, con independencia de su titular.



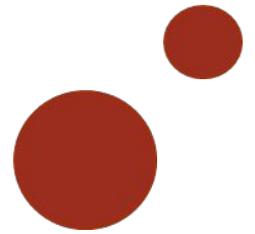
DERECHOS REALES DE GARANTÍA



Clases:

- De base posesoria: retención (muebles o inmuebles), prenda (bienes muebles) y la anticresis (bienes inmuebles).
- No posesorios: hipoteca inmobiliaria, hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento (muebles).

DERECHOS REALES DE GARANTÍA



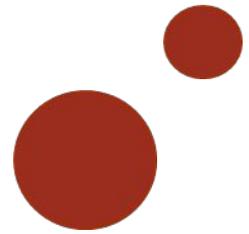
Los derechos reales de garantía son:

- 1) el derecho real de retención,
- 2) la prenda,
- 3) la anticresis,
- 4) la hipoteca.

(art. 569-1 CCCat.)



DERECHOS REALES DE GARANTÍA



1) El derecho real de Retención:

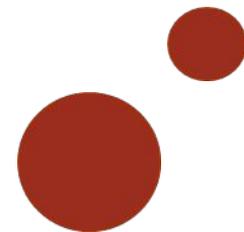
Permite la retención de la posesión del bien que haya de ser entregado a otra persona, en garantía del pago de determinadas deudas.

Se encuentra regulado en el art.569-3 y sig. CCCat.

La especialidad de este derecho es que NO se constituye sobre cualquier obligación, sino única y exclusivamente sobre las que originan la deuda: las especificadas en el art. 569-4 CCCat., aunque admite que puede ser cualquier otra admitida por la ley (art. 569-4 y CCCat.)



DERECHOS REALES DE GARANTÍA



2) La Prenda:

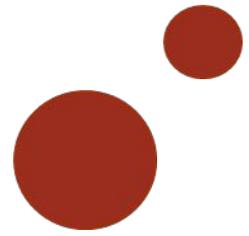
Recae sobre muebles y exige el desplazamiento posesorio.

El derecho de prenda, que puede constituirse sobre bienes muebles, valores, derechos de crédito o dinero en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, faculta al acreedor a poseerlos, por él mismo o por una tercera persona si se ha pactado, y, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a solicitar la realización del valor.

Se encuentra regulada en el art.569-12 y ss del CCCat.



DERECHOS REALES DE GARANTÍA



2) La Prenda:

Los Sujetos que intervienen son:

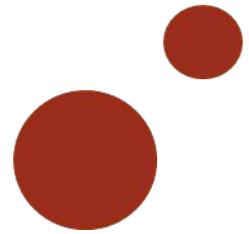
ACREEDOR PIGNORATICIO Y DEUDOR PIGNORATICIO,

Generalmente, el deudor pignoraticio es el propietario del bien que se entrega en prenda, y el acreedor pignoraticio es quien recibe la posesión del bien dado en garantía.

Es posible que hayan otros sujetos intervinientes (terceros) Puede que el propietario del bien que se entrega en prenda no sea el deudor principal, sino un tercero pignorante (es decir, un tercero propietario de un bien mueble la entrega en garantía de una obligación contraída por el deudor pignoraticio ante el acreedor pignoraticio).

Por otra parte, no siempre el acreedor pignoraticio es quien recibe la posesión del bien dado en garantía, sino que es un tercero quien lo custodia como depositario mientras se mantiene vigente la obligación garantizada y no se cancela la garantía.

DERECHOS REALES DE GARANTÍA



2) La Prenda:

Características:

1- DESPLAZAMIENTO POSESORIO, la cosa queda sustraída a la disponibilidad del acreedor, lo que le impide destruirla, deteriorla, etc. La posesión puede ponerse en manos de un tercero (deposito).

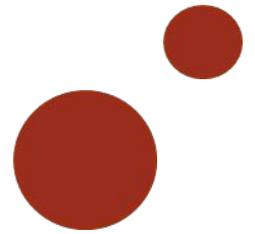
2- ACCESORIEDAD, pues nace para garantizar el cumplimiento. de una obligación. De ahí que siga las vicisitudes del crédito. Su transmisión o extinción implicará la transmisión o extinción de la prenda.

3- INDIVISIBILIDAD; porque subsiste hasta la completa extinción del crédito garantizado. Aunque el acreedor acepte un pago parcial, el deudor no tiene derecho a una cancelación parcial de la garantía.

4- CARÁCTER MOBILIARIO: Puesto que recae siempre sobre bienes muebles.



DERECHOS REALES DE GARANTÍA



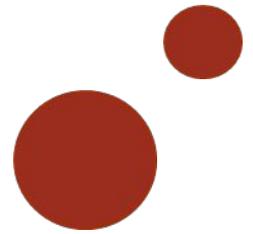
3) La Anticresis.

Recae sobre un inmueble (fructífero) cuya posesión se transmite al acreedor o a un tercero, con el derecho de percibir los frutos y aplicarlos a los intereses de la deuda (y si no genera, el capital).

Se encuentra regulado art. 569-23 y ss del CCcat



DERECHOS REALES DE GARANTÍA



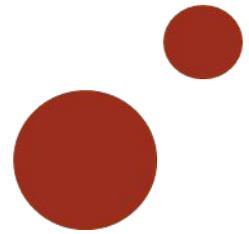
3) La Anticresis.

El constituyente de la anticresis ha de ser propietario del inmueble y debe tener poder de disposición sobre el mismo. El constituyente puede ser el deudor principal o un tercero ajeno a la deuda.

La anticresis recae sobre bienes inmuebles fructíferos. Debe calificarse como fructífero el inmueble aunque este, por ejemplo, arrendado. Las rentas son frutos civiles, y el acreedor anticrético los hará suyos como si en lugar de esos frutos produjera otros naturales o industriales.



DERECHOS REALES DE GARANTÍA



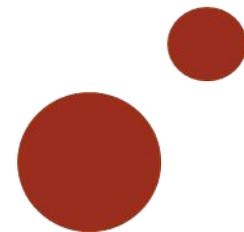
3) La Anticresis.

Diferencias con el derecho de Retención:

- El de retención es de constitución unilateral, impuesto por la persona retenedora, mientras que la anticresis es de constitución bilateral que proviene de un acuerdo de voluntades.
- El Derecho de retención no tiene derecho a disfrutar o percibir los frutos mientras que el acreedor anticrético sí que puede.
- Determinadas obligaciones pueden dar lugar a ejercer el derecho de retención (569-4 Ccat), en cambio la anticresis puede asegurar toda clase de obligaciones.



DERECHOS REALES DE GARANTÍA

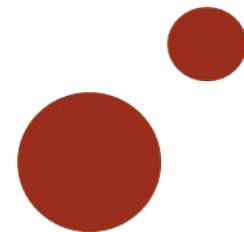


4) La Hipoteca.

Concepto: Nos lo proporciona los arts. 1876 CCE i 104 LH. Es un derecho real de garantía: accesorio, indivisible, de constitución registral, que recae sobre bienes inmuebles ajenos y alienables, que quedan en posesión del propietario o titular y que sujeta inmediatamente el bien hipotecado al poder de exigir la realización de su valor y de cobrar el crédito garantizado a cargo de la cantidad obtenida con la preferencia que marcan los arts. 1923 i 1927 CCE i 90 LC. Según el artículo 104 LH, la hipoteca sujeta directamente e inmediatamente un inmueble sea cual sea su titular (reipersecutoriedad).



DERECHOS REALES DE GARANTÍA



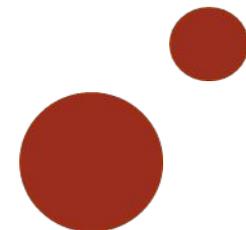
4) La Hipoteca.

CARACTERÍSTICAS:

- La hipoteca es un derecho real inmobiliario. Porque recae directamente sobre los bienes inmuebles que sean ajenos y enajenables
- Es un derecho de realización de valor, ya que vencida la obligación principal puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la hipoteca para pagar a los acreedores.
- Su función es de garantía para el cumplimiento de una cualquier obligación, pero si se incumple ésta se habrá traducir en dinero.
- Es de carácter accesorio, pues se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación principal (en caso de venta o cesión de crédito, se incluirán todos los derechos accesorios)



DERECHOS REALES DE GARANTÍA



4) La Hipoteca.

CARACTERÍSTICAS:

- La indivisibilidad. Aunque el crédito o la cosa hipotecada se dividan, la hipoteca subsiste íntegra por el total del bien.
- La inscripción constitutiva. Pues es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad.
- Ausencia de la facultad de posesión, por parte del acreedor. En su caso será el deudor quien la tenga.



Muchas gracias a
todos
por su atención

