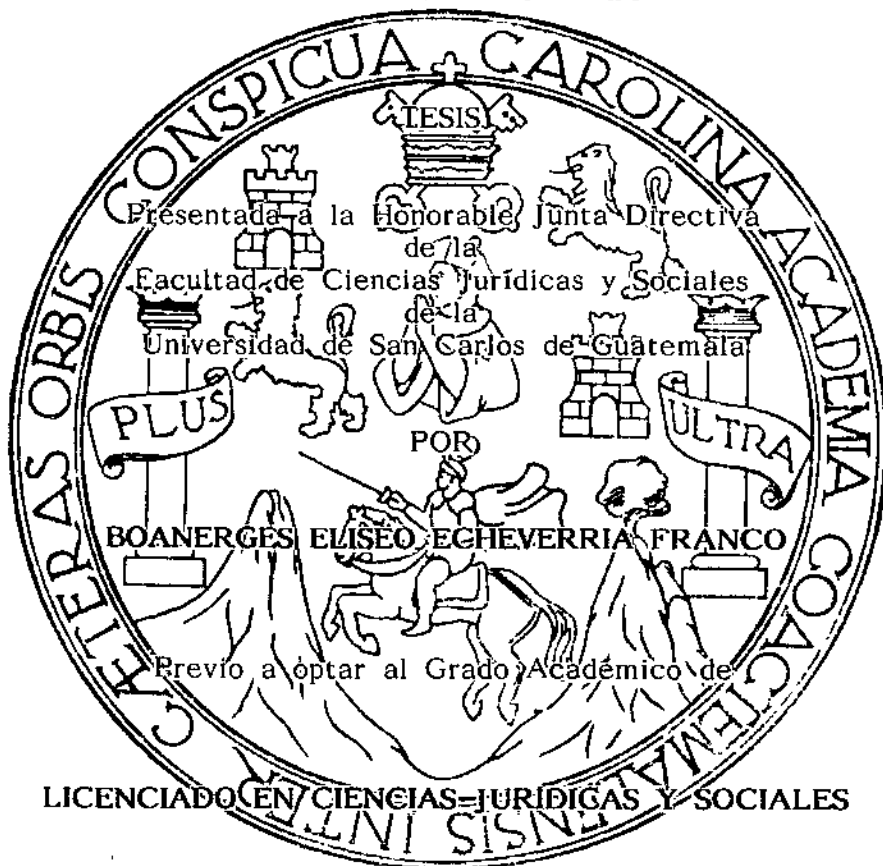


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

DIFERENCIAS ENTRE LA PRENDA COMUN  
Y LA PRENDA AGRARIA



Y a los Títulos de

ABOGADO Y NOTARIO

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

Biblioteca Central

Guatemala, Enero de 1993

DL  
05  
T(2839)

**JUNTA DIRECTIVA  
DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
DE LA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO	Lic. Juan Francisco Flores Juárez
VOCAL I	Lic. Manuel Vicente Roca Menéndez
VOCAL II	Lic. José Francisco de Mata Vela
VOCAL III	Lic. Rosevelt Guevara Padilla
VOCAL IV	Br. Erick Fernando Rosales Orizabal
VOCAL V	Br. Fredy Armando López Folgar
SECRETARIO	Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN  
TECNICO PROFESIONAL**

DECANO (en funciones)	Licda. Hilda Rodríguez de Villatoro
EXAMINADOR	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
EXAMINADOR	Lic. Carlos García Peláez
EXAMINADOR	Lic. Hugo Haroldo Calderón Morales
SECRETARIO	Lic. Manuel de Jesús Elías Higueros

**NOTA:** "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

**HILDA RODRIGUEZ DE VILLATORO**

ABOGADO Y NOTARIO

Oficina: Edificio Valenzuela 14 Calle 8-12, Zona 1

4o. Nivel - Oficina 402 - Teléfono: 27-4-58

Tel. 310088



Guatemala, 23 de Noviembre de 1961

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
SECRETARIA GENERAL

23 NOV 1961  
RECEBIDO  
HORA: 11:35  
OFICIAL

23/11/61  
H

Licenciado  
Juan Francisco Flores Juárez  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Sociales de la Universidad  
de San Carlos de Guatemala  
Ciudad Universitaria.

Señor Decano:

Cumpliendo con la providencia de fecha 19 de Mayo del año en curso, procedí como Asesor de Tesis del Bachiller Boanerges Echeverría Franco, a revisar el trabajo intitulado "DIFERENCIAS ENTRE LA PRENDA COMUN Y LA PRENDA AGRARIA".

Al respecto puedo indicar que se revisó y adecuó el plan de investigación, una vez efectuado lo anterior, se procedió a revisar el trabajo, primero por capítulos separados y luego en su conjunto.

Considerando que el trabajo en mención si llena los requisitos mínimos exigidos, por lo que al rendir dictamen el mismo es en sentido FAVORABLE.

Suscribiéndome del señor Decano, como su atenta y segura servidora

*Hilda Rodríguez de Villatoro*

Licda. Hilda Rodríguez de Villatoro

Hilda Rodríguez de Villatoro  
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA

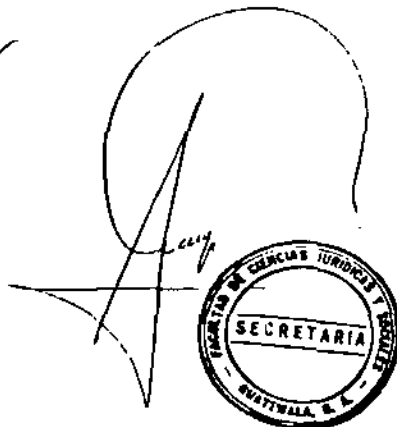


FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, Zona 13  
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES DE LA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA. Guatemala, veintitres  
de noviembre de mil novecientos noventa y dos. -----

Pase atentamente al Licenciado EDGAR OSVALDO AGUILAR RIVERA pa  
ra que proceda a revisar el trabajo de tesis del Bachiller BOA  
NERGES ELISEO ECHEVERRIA FRANCO, y en su oportunidad emita el  
dictamen correspondiente.



**LIC. EDGAR OSVALDO AGUILAR RIVERA**  
**ABOGADO Y NOTARIO**



86/11/72  
140

Guatemala, 26 de noviembre de 1992  
JURISDICCION Y SOCIALES  
SECRETARIA

26 NOV 1992

Licenciado  
Juan Francisco Flores Juárez  
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Notario  
Edgar Osvaldo Aguilar Rivera  
OFICIAL

Señor Decano:

En atención a la Providencia del Decanato, emitida el veintitres de noviembre del año en curso, procedí a la REVISION del trabajo de tesis del Bachiller BOANERGES ELISEO ECHEVERRIA FRANCO, denominado "DIFERENCIAS ENTRE LA PRENDA COMUN Y LA PRENDA AGRARIA", y al respecto me permito emitir el siguiente:

**D I C T A M E N**

En cuanto a la forma, el trabajo es de caracter descriptivo con aplicación de una técnica de investigación exclusivamente bibliográfica y documental. Su división capitular pudo haber adquirido una mejor configuración aplicando el sistema decimal, sin embargo es ordenada y clara. En las citas, el postulante utiliza una de las técnicas más prácticas, sencillas y modernas. Finalmente, el apartado bibliográfico está dispuesto de tal forma que permite localizar con facilidad el autor u obra que interesen al lector.

Respecto al contenido, el trabajo presenta abundante sustentación doctrinaria y legal, y sobre esa base su autor consigue los objetivos trazados para la investigación y formula sus conclusiones, que excepto la primera, el suscrito comparte con el postulante.

Por lo antes expuesto, estimo que el presente trabajo de tesis satisface los requisitos reglamentarios, por lo que puede autorizarse su impresión y ser discutido en el Examen Público correspondiente.

Sin otro particular al respecto, quedo de usted como su atento y deferente servidor.

*Edgar Osvaldo Aguilar Rivera*  
EDGAR OSVALDO AGUILAR RIVERA  
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, Zona 13  
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;  
Guatemala, noviembre veintiseis, de mil novecientos noventa-  
tidos. -----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la  
impresión del trabajo de tesis del Bachiller BOANERGES ELI  
SEO ECHEVERRIA FRANCO intitulado "DIFERENCIAS ENTRE LA PREN  
DA COMUN Y LA PRENDA AGRARIA". Artículo 22 del Reglamento  
para Exámenes Técnico Profesionales y Público de Tesis. ---

-----



PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central

## ACTO QUE DEDICO

- A DIOS:  
Por su infinita misericordia
  
- A MIS PADRES:  
Q.E.P.D. Una plegaria a su memoria
  
- A MIS HERMANAS:  
Fraternalmente
  
- A MI FAMILIA:  
Con amor
  
- A MIS AMIGOS:  
Con cariño
  
- A USTED:  
Respetuosamente

## INDICE

	Pág.
INTRODUCCION	i
<b>Capítulo I</b>	
<b>LOS DERECHOS REALES</b>	
	1
A. Definición	1
a. Teoría Clásica	1
b. Teoría Personalista	2
c. Teoría Ecléctica	2
d. Teoría Económica	3
e. Teoría Mixta del derecho real y personal	3
B. Evolución histórica	3
a. Tiempos prehistóricos	3
b. Tiempos primitivos o tradicionales	4
c. Roma	4
d. Derecho germano	4
e. Feudalismo	5
f. Musulmán	5
g. Tiempos modernos	5
h. Península ibérica	6
C. Clasificación	6
D. Posición de la legislación guatemalteca	8
<b>Capítulo II</b>	
<b>DERECHOS REALES DE GARANTIA</b>	
	11
A. Definición	11
B. Evolución histórica	14
C. Características	15
D. La prenda y la hipoteca	16
a. Definición de prenda y de hipoteca	16



	<b>Pág.</b>
b. Diferencias históricas	18
c. Analogía entre ambas figuras	21
d. Diferencias entre la prenda y la hipoteca	22
<b>Capítulo III</b>	
<b>LA PRENDA</b>	
	23
A. Definición y naturaleza jurídica	23
B. Clasificación de la prenda	27
a. Prenda común	29
b. Prenda sin desplazamiento	30
c. Prenda sin facturas	31
d. Prenda de créditos	32
e. Prenda abierta	32
C. La hipoteca mobiliaria. ¿Existe en la doctrina y en nuestra legislación?	33
<b>Capítulo IV</b>	
<b>LA PRENDA AGRARIA Y SU SINGULARIDAD</b>	
	35
A. Definición	35
B. Características	36
C. Naturaleza jurídica	36
D. Regulación legal de la prenda agraria	37
E. Constitución y extinción de la prenda agraria	40
F. Diferencias y analogías entre la prenda agraria y la prenda común	42
CONCLUSIONES	43
BIBLIOGRAFIA	45

## INTRODUCCION

Una de las situaciones motivo de meditación en el ámbito del derecho de propiedad, lo constituyen los derechos reales, dentro de los cuales se encuentra la prenda, y dentro de ésta la prenda agraria, debido a la repercusión social que tiene en la sociedad productiva de bienes y servicios obtenidos de la naturaleza.

Las figuras de la prenda común y la prenda agraria, son conceptos que partieron de la garantía constituida por la traslación de un bien mueble para garantizar el cumplimiento de una obligación, pudiéndose así obtener los medios indispensables para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas e industriales, de tal manera que establecer sus diferencias resulta por demás importante.

Guatemala no ha superado aún la etapa social, económica y política de la agricultura y desde hace varios siglos no ha podido pasar de una etapa agrícola a una industrializada, aún cuando se ven los esfuerzos de muchos agroindustriales, tesoneros y emprendedores.

Guatemala, es un país eminentemente agrícola, por lo cual la figura de la prenda agraria es de suma importancia, siendo necesario promover el crecimiento de formas que permitan legalmente la adquisición de los medios crediticios que coadyuven al desarrollo de los medios de producción, pero sin perder la posesión de los bienes, permitiendo así la superación individual y colectiva. Por lo que la hipótesis en el presente trabajo es la siguiente:

"En la medida de la evolución, las figuras de la Prenda Común y de la Prenda Agraria, se han convertido en entes jurídicos con muchas y marcadas diferencias, pese a que tuvieron un origen común. Las constantes transformaciones

en los Derechos Reales de Mero Goce surgidas por las apremiantes necesidades de garantizar el cumplimiento de las obligaciones, ha producido que las figuras señaladas presenten hoy día marcadas diferencias que se han proyectado en la legislación".

Siendo en consecuencia sus objetivos, presentar una visión más amplia de los Derechos Reales de Garantía, con sus respectivas modalidades de conformidad con la ley y la doctrina, aplicada a la realidad guatemalteca, con la finalidad de poder establecer con precisión las diferencias existentes entre la Prenda Común y la Prenda Agraria.

Presentándose el trabajo en cuatro capítulos. El capítulo uno se dirige a la conceptualización de lo que son los derechos reales; el capítulo dos, se refiere en detalle a los derechos reales de garantía; el capítulo tres enfoca lo que es el derecho real de la prenda; y, el capítulo cuatro se centra en la prenda agraria, por la singularidad que tiene dentro de los derechos reales.

## Capítulo I

### LOS DERECHOS REALES

**Sumario:** A. Definición. B. Evolución histórica. C. Clasificación. D. Posición de la legislación guatemalteca.

#### A. Definición:

Los tratadistas han definido los derechos reales como:

a. Derechos que atribuyen a su titular determinados poderes limitados sobre una cosa que, en lo restante, se hallan bajo el poder pleno e ilimitado (Pacchioni; 1935: Tomo I, p. 405).

b. Aquellos que confieren a la persona un poder inmediato sobre un objeto, facultándola para obrar por sí misma y directamente sobre la cosa en que su derecho recae (Sohm; 1936: p. 242).

c. Aquellos que establecen una relación directa entre una persona y una cosa (Oderigo; 1957: p. 174).

El sustentante considera que derechos reales son los que se constituyen entre una persona y una cosa, sobre la cual ejerce un dominio directo, parcial o totalmente.

Respecto a los derechos reales existen varias teorías que tratan de explicarlos, por lo que a continuación se desarrollan:

a. **Teoría clásica.** Para ésta el "derecho real es concebido como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer *erga omnes*; el titular del derecho real ostenta

un poder inmediato sobre la cosa; hay por tanto, una relación directa entre persona y cosa" (Espín; 1960, Volumen II, p. 2).

La teoría es instituida por Aubry y Rau y Braudry Lacantinerie, quienes explican que la naturaleza del derecho real es propia y absoluta de la persona, sin que exista diferencia en cuanto a los caracteres específicos.

El Derecho real se ejerce en forma directa e inmediata sobre la cosa, sin ningún intermediario que resuelva el poder jurídico sobre la misma, dando lugar a que se aproveche total o parcialmente por el titular, el propietario, por ejemplo. Lo esencial de la teoría clásica es la afirmación de que por medio del derecho real, el sujeto ejerce un directo y pleno poder sobre la cosa, por lo que Braudry Lacantinerie dice que "no sólo es un poder directo e inmediato, sino una relación jurídica directa e inmediata sobre el titular y el bien" (Rojina Villegas; 1942: p. 21).

**b. Teoría personalista.** Esta teoría surge debido a la crítica hecha a la teoría clásica y se fundamenta en que el derecho real es asimilado al derecho personal, porque no existe otra situación jurídica entre la cosa y la persona que el ejercicio que ésta hace sobre aquella, vinculándola jurídicamente. Ortolán estima que es un contrasentido que la cosa y la persona se vinculen de por sí cuando lo que efectivamente sucede es que se relacionan las personas y, con ellas, las cosas y no permite que exista una relación entre una persona y una cosa, porque equivaldría a imponer una obligación a la cosa en favor del hombre, lo que sería un absurdo. (Rojina Villegas; 1942: pp. 28 y 29).

**c. Teoría ecléctica.** Planiol y Ripert representan esta teoría y manifiestan que el derecho real tiene dos aspectos: uno interno y otro externo.

El aspecto interno, permite apreciar el poder que se ejerce sobre la cosa; el aspecto externo, relaciona al sujeto activo con el sujeto pasivo universal, que no es más

que el poder jurídico que ejercita la persona sobre la cosa (Rojina Villegas; 1942: p. 43).

Los tratadistas citados conciben que "el derecho real es una relación jurídica entre un sujeto activo determinado y un sujeto pasivo indeterminado, por virtud de la cual nace y se establece un poder jurídico directo e inmediato del sujeto activo sobre la cosa para aprovecharla total o parcialmente, siendo ese poder jurídico oponible al sujeto pasivo indeterminado, que sólo se determina en el momento en que se viole el derecho" (Rojina Villegas; 1942: p. 43).

d. **Teoría económica.** Representa esta teoría Bonnacase, quien sostiene que "existe una separación irreductible entre el derecho real y el derecho personal" y que "ambos derechos obedecen al contenido esencialmente distinto del derecho personal" (Rojina Villegas; 1942: p. 45).

Bonnacase, asigna al derecho real un valor, un aspecto económico, basado en el fenómeno económico de la riqueza y del servicio, por lo que el derecho real representa la apropiación de la riqueza y la persona, la organización jurídica del servicio; y,

e. **Teoría mixta del derecho real y personal.** Corresponde a Saleilles, quien considera que la obligación se ha despersonalizado para convertirse en una relación patrimonial ya que sólo los sujetos son los representantes del patrimonio (Rojina Villegas; 1942: pp. 49 y 50); la actitud del derecho real se convierte en fundamentalmente personal, haciendo variar la situación.

## B. Evolución histórica

José Castán Tobeñas (1957: Tomo Segundo, pp. 65 a 100), afirma que la institución de los derechos reales, tiene una historia por demás interesante y la establece en la forma que sigue:

a. **Tiempos prehistóricos.** No quedó documentación,

apreciándose para el caso lo que emana de la etnología, la geología y la paleontología, de donde se valora que existía la propiedad mueble, pero no de la tierra, por la vida nómada del ser humano y se infiere que no existía el derecho real como se le conoce actualmente.

b. **Tiempos primitivos o tradicionales.** Existe un oscuro origen de la propiedad y se discute acerca de la aparición de la propiedad territorial y la forma en cómo pudo haber sido.

En las poblaciones nómadas no pudo conocerse la propiedad, salvo aquella que concernía a la horda, al clan o la tribu, sobre territorios reservados para la caza o el pasto de animales propiedad de los miembros.

En los pueblos agrícolas en cambio, aparece definida la propiedad, pero en forma colectiva y bajo las modalidades de la propiedad de todos los miembros y de la familia.

c. **Roma.** Es discutible la situación, porque la tierra es propiedad de la **gens** de manera colectiva, aún cuando aparece a su lado la propiedad de los muebles, la casa y el huerto por el **pater familia**.

Durante el período de las XII Tablas de la Ley, la propiedad se individualiza y produce los efectos de lo que es el derecho de la ciudad (**ius civile**) y el derecho universal (**ius gentium**), estimándola el primero como propiedad civil, hasta los tiempos de Justiniano en los cuales el concepto de propiedad toma las características que se conocen en el derecho actual.

d. **Derecho germano.** La propiedad de la tierra es colectiva, puesto que nadie la poseía limitadamente, sino que los magistrados y príncipes la repartían cada año entre las familias o grupos de parientes por lotes que, acabado el año, habían de entregar y pasar a otros.

Con la influencia del cristianismo, la formalidad germana se desintegra como propiedad colectiva debido a que comienza a tenerse la idea de la propiedad privada cuando el jefe de familia disponía de la tierra sin el consentimiento de la tribu, en un principio, y luego de la familia.

e. **Feudalismo.** Como consecuencia de las invasiones bárbaras se produjo un cambio radical del concepto de propiedad, tomando diversas formas: la propiedad comunal se mantiene y continúa la idea de la propiedad germana; la libre o **alodial**; la beneficiaria, propia de los reyes y nobles, por concesiones; la censual y la servil, según se tratara de una persona, familia o grupo.

En esta época la propiedad se convierte en dependiente y compleja, apartándose de la idea romana simple e independiente del derecho que tenía el propietario sobre la cosa.

Decae el sistema debido a que los señoríos de la Edad Media, abusan y depredan, con concesiones perpetuas, el dominio de la tierra con respecto a los vasallos y poseedores simples de la misma.

f. **Musulmán.** Tiene una característica propia, por cuanto que considera la propiedad, al mismo estilo del cristianismo, de que todo pertenece a Dios y los hombres sólo pueden gozar y usar los bienes con la condición de consagrar, todos los años, a los pobres, parte de lo adquirido; es una propiedad de tipo vitalicio, donde la tierra no tiene dueño y es considerada como muerta pero puede aprovecharse en un momento dado.

g. **Tiempos modernos.** La idea de la propiedad es reconstruida, al extremo de considerarla liberada, es decir, un señorío directo, en el cual el poseedor es propietario y si la tierra está gravada con cargas perpetuas, al abolirse los derechos feudales sobre ella, desaparece aquella idea feudal; y,



h. **Península ibérica.** La península ibérica, conocida por España en la actualidad, recibió el derecho romano y germano, apareciendo la propiedad asentada sobre de esos derechos, aunque las ideas cristianas tuvieron gran influencia en su desarrollo.

### C. **Clasificación**

Varias son las clasificaciones que se hacen de los derechos reales, citándose las siguientes:

a. **Sánchez Román**, citado por Puig Peña (1976: Volumen II, p. 32), los divide en similares al dominio y limitativos del dominio.

Entre los primeros incluye la posesión, el derecho hereditario y la inscripción arrendaticia; entre los segundos, las servidumbres, los censos y la hipoteca.

La clasificación es sencilla y no comprende a todos y cada uno de los derechos reales contenidos en las legislaciones civiles y, en especial, la guatemalteca.

b. **Ripert y Planiol**, asevera Rojina Villegas (1942: p. 76), los clasifican indicando que los derechos reales son principales y secundarios.

Son derechos reales principales aquellos que tienen una vida independiente; no dependen de la forma en que se constituyen como derecho, ni tienen función garantizadora, sino que el derecho es ejercitado como un poder directo e inmediato sobre la cosa para obtener de ella su aprovechamiento.

Los derechos reales secundarios, accesorios o de garantía, son los que dependen de un derecho personal y su función es la de garantizar el cumplimiento del derecho de crédito del cual dependen; se encuentran subordinados al derecho principal que determina y condiciona el derecho secundario, accesorio.

Esta clasificación atiende más que todo a la existencia o no de la relación jurídica que las cosas apropiables pueden tener dentro del ámbito jurídico, fuera de que con el primero el titular adquiere beneficios y con los segundos, el beneficio depende del ligamen que exista con el principal, así por ejemplo: la facultad de vender una cosa para hacerse el pago del crédito, implica la dependencia mencionada.

c. **Federico Puig Peña**, (1976: Tomo II, pp. 36 a 39), clasifica los derechos reales atendiendo a los que reconoce la legislación española, y al respecto, apunta que los derechos reales se refieren a los derechos indudablemente reales dentro de los cuales admite el dominio, la posesión, la hipoteca, la anticresis, el retracto convencional y el retracto legal; y, a los derechos cuya naturaleza real se discute, como son el derecho de retención, el derecho de tanteo, el derecho hereditario, el arrendamiento, el derecho de opción y la carga de renta vitalicia.

Es indudable que la clasificación se refiere más que todo a lo que la legislación civil española propone y más parece una lista que una clasificación de lo que son los derechos reales, considerando de esa manera más atendible la clasificación simplista, como la apuntada en la literal anterior.

d. **Diego Espín**, (1960: Volumen II, pp. 8 y 9), es más concreto y, a la vez, atendible, puesto que acoge la clasificación de los derechos reales diciendo que son de goce y disposición, como la propiedad; de goce, como el usufructo, uso, habitación, servidumbre, censo, superficie, derecho de elevación de edificación; de garantía, como la prenda, hipoteca y anticresis; y, de adquisición, como el retracto, tanteo y opción. A ellos adiciona los de naturaleza discutible, como el derecho de propiedad intelectual.

e. **José Castán Tobeñas**, (1957: Tomo Segundo, p. 39), indica que los derechos reales pueden ser: propiamente dichos o sobre cosas corporales, la que subdivide en de pro-

tección, contemplando en ella la posesión y en de protección perfecta y definitiva considerando dentro de ella los de pleno dominio de un solo sujeto o de varios y los restrictivos que limitan el dominio, como los de goce (usufructo, uso, habitación, servidumbres reales o prediales, cargas reales de rentas, superficie y censos); de garantía (mobiliaria como la prenda, hipoteca; inmobiliaria como la hipoteca o anticresis, el derecho de retención); y de adquisición (retracto, tanteo y opción). Asimismo, agrega la que se aplica a los bienes inmateriales como la propiedad intelectual e industrial.

f. **Rafael Rojina Villegas**, (1942: pp. 77 y 78), agrega una más referida a los bienes civiles y administrativos, aduciendo que los primeros son los que aparecen como principales y accesorios y los segundos relacionados con los constituidos por la administración para afectar los bienes de dominio público con relación a los servicios públicos, los cuales son de naturaleza temporal lo que los distingue de los otros, que son intemporales.

#### D. **Posición de la legislación guatemalteca**

La legislación civil guatemalteca utiliza, en gran parte, la concepción española que fue implantada e implementada en el territorio americano con posterioridad a la conquista, con algunas modificaciones para acoplarla a la situación socio-económica-política del pueblo guatemalteco.

La ley civil guatemalteca, enumera los derechos reales, como sigue:

- a. Principales y accesorios.
- b. Civiles y administrativos.
- c. De protección provisoria y perfecta o definitiva.
- d. De goce: como el uso, usufructo, habitación y servidumbres (artículos 703 al 821 del Código Civil).

e. De garantía, como la prenda, hipoteca, (artículos 822 y 880 del Código Civil).

f. De adquisición como el tanteo y opción (artículos 498, 1676, 1677, 1678 del Código Civil); y,

g. Sobre bienes inmateriales, como la propiedad intelectual e industrial (artículo 470 del Código Civil).

Por último se expone la enumeración aportada por Alfonso Brañas (1985: Tomo I, Primera Parte, pp. 293 y 294), quien utiliza el Código Civil guatemalteco:

a. Propiedad, como el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato (de goce, disposición y persecución) sobre la cosa.

b. Posesión, que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma.

c. Usucapión, entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que en el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.

d. Accesión, que deviene en complemento de la propiedad en cuanto los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario.

e. Usufructo, Uso y Habitación, que respectivamente, en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella.

f. Servidumbres, que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de éstos, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.

g. Hipoteca y prenda, la primera que recae sobre bienes inmuebles y la segunda sobre bienes muebles, para

garantizar la obligación con preferencia respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo en que no hubiese inscrito similar derecho con antelación.

## Capítulo II

### DERECHOS REALES DE GARANTIA

**Sumario:** A. Definición. B. Evolución histórica. C. Características. D. La prenda y la hipoteca. a. Definición de prenda y de hipoteca. b. Diferencias históricas. c. Analogía entre ambas figuras. d. Diferencias entre la prenda y la hipoteca.

#### A. Definición

Los tratadistas han definido los derechos reales de garantía diciendo:

a. **Rafael Rojina Villegas**, (1942: p. 76), los derechos reales secundarios, accesorios o de garantía son aquellos que garantizan el cumplimiento del derecho de crédito.

b. **Diego Espín**, (1960: Volumen II, p. 347), son un poder de disposición que garantiza la obligación asegurada.

c. **Rodolfo Sohm**, (1936: p. 310), los derechos reales accesorios atribuyen al acreedor la facultad de cobrarse por medio de una cosa y que el crédito por sí, tan sólo confiere un derecho de exigir que el deudor pague.

El sustentante considera que los derechos reales de garantía son los derechos accesorios al derecho personal del acreedor que le facultan cobrarle el crédito al deudor.

La obligación tiene dos elementos: un deber del deudor (**debitum**) y un poder del acreedor que principia por ejercerse sobre la persona del deudor (**corpus**), primero; y, luego sobre sus bienes (**bona**) que trataba de obtener la satisfacción

de la deuda (Pacchioni; 1935: Tomo I, pp. 435 y 436).

La idea romana de la garantía afectaba de esa forma, primeramente, a la persona y luego a sus bienes, siempre persiguiendo la satisfacción de lo que se había dado y constituía una plena garantía del **debitum**, deuda para el acreedor, en la eventualidad del incumplimiento de la obligación.

José Castán Tobeñas, (1957: Tomo II, pp. 753 y 754), indica al respecto de la garantía de la deuda:

a. Que exista una cosa, ofrecida en garantía que sale de la esfera de la posesión material del dueño y pasa a manos de un tercero o del acreedor, pudiendo éste instar la venta de los valores entregados si la obligación no se lleva a cabo.

b. Que la garantía se constituya en cosas que no salen de la posesión de su dueño, mas el acreedor puede pedir la venta de ellas si la obligación no fuere cumplida; y,

c. Que el acreedor adquiere el derecho al aprovechamiento de los frutos de la cosa ofrecida en garantía o de parte de ellos para la extinción de su crédito, ya que la cosa se le entregue, ya que se deposite en mano de un tercero, ya permanezca en poder de su dueño.

La primera, comprende a la prenda; la segunda, a la hipoteca; y, la tercera, a la anticresis.

Debido a que el deudor debe de garantizar al acreedor el cumplimiento de su obligación, es que se crea la institución del derecho real de garantía constituido.

Puig Peña (1976: Tomo II, p. 607), al referirse al tema dice que,

"La previsión de un posible incumplimiento por parte del deudor hizo pensar a los titulares del crédito en la conve-

niencia de conseguir un mayor refuerzo del vínculo, obteniendo con ello un mejor aseguramiento de sus intereses".

Significa que el deudor para estar en buena postura ante el acreedor y éste valorar el cumplimiento de la obligación que genera, ha de garantizar, a satisfacción del acreedor el cumplimiento y para ello constituye en su favor, por medio de alguna de las figuras garantizantes, dar lo que debe dar, hacer lo que debe hacer o no hacer lo que no debe hacer.

Asimismo, Puig Peña, (1976: Tomo II, pp. 608 a 611), además de lo que expone Castán Tobeñas de que las garantías reales, con relación a la posesión de la cosa, constituyen el objeto de las mismas apunta que hay:

a. Un desplazamiento efectivo de la posesión al acreedor, por medio del cual el deudor entrega al acreedor una cosa determinada en garantía de su deuda y con ella garantizar el cumplimiento de la misma.

En el primero de los supuestos, dice, se constituye la prenda, en el estricto sentido de la palabra.

b. Una retención de la posesión del inmueble por el deudor, emanada de la inconveniencia de la prenda que se subsana por la hipoteca, en la cual la cosa no sale de la esfera de posesión del deudor puesto que continúa en su uso y disfrute, su tenencia y disponibilidad, comportándose como el propietario pleno como si no se hubiere impuesto el gravamen.

c. Un desplazamiento formal de la posesión a través del cambio de condiciones del sujeto pasivo, constituido por la retención de la cosa, cuando se produce una relación entre el acreedor y el deudor, ya que aquél conserva en su poder la cosa hasta que la obligación sea cumplida por el deudor; es una figura, dice, que no tiene nombre pero que se le puede denominar prenda sin desplazamiento o hipoteca mobiliaria; y,



d. Una indiferencia en orden a la cuestión del desplazamiento posesorio, obteniéndose la garantía a través del control adquisitivo de los frutos, puesto que no hay aseguramiento por medio de la posesión de la cosa, sino a través de sus frutos, imputándose a los intereses de primero y luego al capital; esta será la anticresis.

## B. Evolución histórica

La historia de la garantía tuvo, como se dijera, un principio cuando se garantiza el cumplimiento de la obligación, primero por la persona del deudor, y luego de sus bienes; pero, en el decurso histórico de la institución se producen otros sistemas: la **fiducia cum creditore contracta**, el **pignus** y la **hypoteca** (Pacchioni; 1935: Tomo I, pp. 435 y 439).

Consiste, dice Pacchioni, la **fiducia cum creditore contracta**, en la **mancipatio** acompañada de un **pactum** o **lex fiduciae**, el cual producía dos efectos: la transferencia de la propiedad de la cosa del **mancipio dans** al **mancipio accipiens** y el engendramiento de obligaciones para este último.

Por la transferencia el acreedor podía disponer libremente de la cosa que le había sido mancipada, enajenándola, pero no podía usarla ni gozarla, por lo regular, en cuanto a sus frutos, porque había quedado en posesión del deudor.

Por el segundo efecto, la obligación del acreedor con respecto al deudor por la cosa, daba lugar a que si usaba o disponía de la cosa sin razón, quedaba obligado a responder al deudor del mal uso, porque se había producido un pacto que impedía tales situaciones.

Adicionada la **fiducia cum creditore contracta** existió el **pignus**, prenda, la que se distingue en tres fases de la historia romana:

1a. Consistiendo en la simple entrega de la posesión

de la cosa, por el deudor al acreedor, como garantía de la obligación, con la condición de ser devuelta al ser cumplida quedando en posesión de ella mientras no se cumpliera la obligación adquirida.

2a. La posición del acreedor pignoraticio fue reforzada por convención pues se le autorizaba, cuando era entregada la cosa, a que la vendiera con el fin de satisfacer la obligación o bien para que se le quedara en pago de la misma, satisfaciendo de una u otra forma el crédito.

3a. Se establece porque la cosa pignorada se constituye en una verdadera garantía de la obligación.

La tercera forma es la **hipoteca** acerca de la cual existe discrepancia de cómo fue que se originó en el derecho romano y es probable que derive del griego por razones etimológicas; sin embargo, se considera que corresponde al derecho romano instituiría como la prenda, sin entrega directa de la cosa; es decir, se garantizaba el cumplimiento de la obligación sin dar en posesión la cosa la cual quedaba en poder del deudor y fue así que se produjo la división de la prenda dirigida hacia las cosas muebles y la hipoteca hacia las cosas inmuebles.

### C. Características

Establecida la condición de los derechos reales de garantía, estos se presentan al mundo del derecho con las características siguientes (Puig Peña; 1976: Tomo II, pp. 613 a 616):

a. La accesoriedad, consistente en que los derechos reales de garantía siguen al objeto principal que los genera, permitiendo su ejecución.

b. La suposición de la ausencia del disfrute de la cosa.

c. La provocación a la destrucción del derecho de propiedad con la finalidad de pagarse el importe de la deuda

por parte del acreedor; y,

d. La aseguración de la deuda tanto en sus partes principales como accesorias.

#### **D. La prenda y la hipoteca**

El derecho de prenda e hipoteca es discutible porque ambos otorgan al titular un poder sobre de la cosa y esto es suficiente para considerarlos como derechos reales.

La característica fundamental de los derechos reales, además de los expuestos por Puig Peña, pueden variar, desde el no goce, al mero goce y al goce total, o bien sujetarse a disminuciones provocadas por la constitución de prenda o hipoteca.

La prenda y la hipoteca son dos derechos reales, que por su constitución pueden hacerse valer contra de cualquiera que sea poseedor o propietario de la cosa afectada, ya que tanto una como la otra son derechos accesorios porque derivan de la existencia de una deuda, civil o natural, presente o futura, pura o condicional, que les dan carácter preciso como instituciones del derecho, siendo en cuanto a la forma en que se constituyen una y otra, aunque es indispensable que consten en un contrato.

##### **a. Definición de prenda y de hipoteca**

La prenda consiste en el contrato por el cual el deudor de una obligación, cierta o condicional, presente o futura, entrega al acreedor una cosa mueble o un crédito para seguridad de que la obligación ha de ser cumplida (Ossorio; 1981: p. 600).

También se considera prenda al contrato por el cual el deudor o un tercero entregan al acreedor de una obligación una cosa, para seguridad de su crédito, pudiendo por falta de pago venderla y cobrarse con el importe percibido (Oderigo; 1957: p. 288).

Asimismo, se estima que la prenda es la garantía real, especificada por el requisito del desplazamiento en la posesión de la cosa (Castán Tobeñas; 1957: Tomo Segundo, p. 810).

Y, la definición que establece el Código Civil en el artículo 880 de que:

"Es un derecho real que grava bienes muebles para garantizar el cumplimiento de una obligación".

La hipoteca, en cambio, es el derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles, para garantizar con ellos la efectividad de un crédito en dinero a favor de otra persona (Ossorio; 1981: p. 352).

Se considera hipoteca la garantía real que afecta a una cosa mueble o inmueble al pago de una deuda (Oderigo; 1957: p. 208).

Hipoteca es un derecho real constituido, en garantía de una obligación, sobre bienes inmuebles ajenos o derechos reales enajenables que sobre bienes raíces recaiga y que permanecen en la posesión de su dueño, para satisfacer con el importe de la venta de éstos aquella obligación, cuando sea vencida y no pagada (Sánchez Román, citado por Castán Tobeñas; 1957; Tomo Segundo, p. 764).

O, como la define el Código Civil en el artículo 822,

"Un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación".

Acotadas estas definiciones es posible aportar las diferencias históricas entre la prenda y la hipoteca, sus analogías y diferencias.

## b. Diferencias históricas

La prenda y la hipoteca son dos instituciones de los derechos reales, accesorias a los créditos que atribuyen al acreedor la facultad de cobrarse por medio de la cosa; el crédito tan solo confiere un derecho a la persona del acreedor de exigir que el deudor le pague; para una y otra situaciones, la constitución del derecho real de prenda o de hipoteca permite que, garantizada la deuda, el acreedor de producirse el incumplimiento por parte del deudor, puede recuperar la prestación otorgada, ya sea quedándose con la cosa, ya sea vendiendo la cosa o ya sea ejecutando al deudor.

Debido a que la prenda y la hipoteca, resultan ser el medio para garantizar el adeudo, el deudor renuncia, cuando se obliga, a la total propiedad, sujetándose a las condiciones pactadas para una u otra.

En el antiguo derecho romano no fue reconocida la prenda, aunque podía alcanzarse el resultado económico previsto con otros recursos y asegurar el cumplimiento de las obligaciones; uno de ellos consiste en que el deudor era tomado de su persona en pago de la deuda adquirida, dándose así dos fuentes con las cuales podía asegurarse el crédito y el cumplimiento de la obligación:

a. Transmitiendo directamente al deudor la propiedad de la cosa prendada, como **mancipatio** o **in jure cessio**, sin necesidad de ponerle en posesión material de ella.

Se trata de la tradición, de la entrega de la cosa acompañada de la voluntad de hacer que llegue a manos del acreedor. Por la **fiducia cum creditore contracta**, el acreedor adquiere la propiedad de la cosa, pero no de modo absoluto y pleno, pues el **pacto fiducia** limita la disposición existiendo un deber del acreedor de devolverla al ser saldado el crédito.

No es extraño en el derecho romano la situación que la recepción, guarda y devolución de la cosa poseída al deudor contiene una cláusula promisoria o de **lex commissoria**,

un comiso temporai; el deudor perdía la cosa y su rescate como prenda, si incumplía la obligación y el acreedor, por su parte, quedaba obligado a entregarla al cumplirse las condiciones pactadas o quedar desligado del pacto fiduciario si se incumplía y hace suya o vende la cosa, libre de toda limitación.

Sohm (1936: p. 312), denomina a este pacto prenda promisoría, porque estaba dotada de la idea romana del **pignus**, por la cual el acreedor adquiría la cosa en función de pago, a cambio de lo cual el deudor, si bien quedaba libre de la obligación, perdía todo derecho de reclamo sobre la cosa pignorada; es una confusión de lo que se refiere a la **hypoteca**.

En la época imperial romana el sistema fiduciario se amplía con el denominado **pactum vendendo**, transformando el comiso en un beneficio pecuniario, sin excluir, dice Sohm (1936: p. 312), la responsabilidad personal del deudor ni privarle del derecho al remanente que pudiera haber en el beneficio obtenido; se crea un formal derecho de propiedad sobre de la cosa por parte del acreedor y no un mero derecho pignoraticio sobre cosa ajena, lo que redundaba en beneficio para el acreedor sobre del deudor quien, por cualquier causa, podía ser omiso en su obligación.

Por el sinnúmero de injusticias que propiciaba el sistema mencionado, fue necesario crear otro medio de garantía. Se trata de la posesión, simple, de la cosa prendada cuando el deudor la entregaba al acreedor sin que perdiera su propiedad. Es la perfección del **pignus**.

Por medio del **pignus** el deudor se veía liberado de los peligros devinientes de la **fiducia** puesto que conserva la propiedad sobre de la cosa y con ella el derecho de reclamarla, reivindicarla de manos de cualquier tercero, tenedor o poseedor. La protección que ofrece el **pignus** al deudor coloca al acreedor en desventaja porque si bien tenía en su poder y posesión la cosa, no tenía el derecho real sobre

ella y por lo tanto era incapaz de repetir en contra de todo tercero; esto es, que no poseía más que el derecho de disposición de la cosa y aprovecharse de la misma; no podía venderla ni apoderársela, para cobrarse su valor, si el deudor incumplía (Sohm; 1936: p. 312 y 313).

En ese contexto el **pignus** se convirtió en una prenda de embargo, sobre la que el acreedor, llegado el caso del incumplimiento por el deudor, podía ejercer su derecho de ejecutar el crédito, salvo que en el pacto realizado, se hubiere convenido otra modalidad, como puede ser la de vender la cosa. La situación gira alrededor del deudor y la cosa pignorada, siendo el acreedor un espectador de lo que decida el deudor: cumplir o no cumplir el crédito. Lo cierto es que la cosa se escapaba de manos del acreedor y por ello, su disponibilidad.

El siguiente período se basa en la convención hecha entre el deudor y el acreedor para el cumplimiento del crédito, en el sentido que ciertas cosas propiedad del deudor pudieran ser afectas como medio de pago, sin que significara el traspaso de la posesión, como se venía haciendo. Se inicia la etapa del **pignori obligata**, consistente en que el acreedor y el deudor convenían sobre la forma en que se daría cumplimiento al crédito, siempre que se hiciera ante el pretor y ya no es sola la cosa adquirida la que participa de la garantía sino otros bienes del deudor. Se está con este procedimiento, a las puertas de lo que sería la **hypoteca**.

Al garantizar el deudor su obligación con otras cosas, se llega a la definición que no había ninguna de ellas, que no fuera susceptible de convertirse en garante del crédito y así se producen los ofrecimientos de cultivos; ganado, aperos, etcétera, sin que el deudor perdiera la propiedad de los terrenos porque los necesita para trabajar; no se trata de una completa prenda, como lo entendía el derecho civil, pero si de los inicios de la liberación de las cosas adquiridas y depositadas en manos del acreedor, la incorporación de la prenda en la jerarquía de los derechos reales (Sohm; 1936: pp. 314 y 315).

La nueva prenda, dice Sohm (1936: p. 315), desnuda de propiedad, engendrada en el derecho pretorio, una acción real, que permite al acreedor reclamar la posesión de la cosa si el deudor no cumple la obligación a su debido tiempo y entraña, también, un derecho de venta que le autoriza vender la cosa para cobrarse el crédito. De ahí se llega a la **hipoteca**.

La **hipoteca** se constituye en el contrato y no en la transferencia de la posesión, propia de la prenda o del **pignus**.

La prenda de comiso, se convierte en prenda posesoria, luego en prenda de embargo y finaliza en un contrato que crea convenciones sobre la cosa entre el acreedor y el deudor. Es la creación de la garantía accesoria al crédito. Por ello es que, como se dijo antes, la **hipoteca** se considera de origen griego, por su etimología, pero en realidad significa una prenda convencional para distinguirla del **pignus**, posesorio.

### c. Analogía entre ambas figuras

La hipoteca es una garantía real que afecta una cosa mueble o inmueble al pago de una deuda, asevera Oderigo (1957: p. 208). Se trata de una garantía real, accesoria de una obligación, constituida en seguridad de ésta.

Los caracteres de la hipoteca son:

a. Es un derecho real, pues se ejerce de persona (acreedor hipotecario) a cosa (inmueble hipotecado).

b. Debe ser constituido sobre una cosa ajena.

c. Es accesoria, pues asegura el pago de una deuda.

d. Es indivisible, en el sentido de que el pago parcial de la deuda, no extingue parcialmente la hipoteca; por el contrario, ésta subsiste toda, hasta la total cancelación de la deuda.



La prenda por otro lado, afirma Oderigo (1957: p. 289), como contrato, tiene como características:

a. Ser un contrato real y como la generalidad de los contratos de este tipo, exige para su perfeccionamiento la tradición de la cosa o especie de que se trate.

b. Ser un contrato sinalagmático, al momento de concluirse sólo origina obligaciones a cargo del acreedor prendario, pudiendo surgir más adelante para el deudor o constituyente de la prenda.

c. Ser de buena fe.

d. Ser accesorio, su existencia está condicionada a la existencia de la obligación principal, que afianza.

Lo relativo a los caracteres de la prenda se analizará en el capítulo siguiente.

#### **d. Diferencias entre la prenda y la hipoteca**

Anotadas las características de la hipoteca y la prenda, se puede concluir en sus diferencias, apuntando en ese sentido que:

a. La hipoteca es un derecho real ejercido de la persona a la cosa; la prenda es un contrato real perfeccionado con la tradición de la cosa o especie.

b. La hipoteca es indivisible porque asegura la totalidad del crédito y la prenda genera el perfeccionamiento de la tradición de la cosa.

c. La hipoteca está verificada sobre de cosas propiedad del deudor que permanecen bajo su posesión y propiedad; en la prenda la cosa está en posesión del acreedor.

## Capítulo III

### LA PRENDA

**Sumario:** A. Definición y naturaleza jurídica. B. Clasificación de la prenda. a. Prenda común. b. Prenda sin desplazamiento. c. Prenda de facturas. d. Prenda de créditos. e. Prenda abierta. C. La hipoteca mobiliaria. ¿Existe en la doctrina y en nuestra legislación?

#### A. Definición y naturaleza jurídica

La palabra prenda se deriva del latín, **pignus**, el cual se deriva a su vez de **pugnus**, puño. La palabra castellana prenda deriva del verbo latino **prehendere**, prender, asir, agarrar, una cosa (Castán Tobeñas; Tomo Segundo, 1957: pp. 809 y 810).

La prenda es uno de los derechos reales de garantía, fundamentado en una garantía de los créditos, aunque padece del defecto de privar al deudor de la posesión de la cosa y obligar al acreedor a cierta conducta cuando se ve compelido y obligado a cumplir como es debido.

Puig Peña (Tomo II, 1976: p. 632), define la prenda diciendo que puede ser apreciada desde dos puntos de vista:

1o. Como acto jurídico, contrato, se contempla en lo que determina la ley; y,

2o. Como situación jurídica, derecho real sobre la cosa mueble, establecido en garantía de una obligación, por cuya virtud se entrega aquélla al acreedor o a un tercero, de común acuerdo, con el fin de que quede en posesión hasta

el completo pago del crédito y pueda procederse en caso de incumplimiento a instar la venta de la cosa empeñada, satisfaciendo entonces, con su importe, las responsabilidades pecuniarias que nazcan de la obligación garantizada.

Puig Peña, (Tomo II, 1976: pp. 632, 633 y 634), al referirse a la naturaleza jurídica de la prenda, postula las consecuencias y dice que:

a. Es un derecho de naturaleza típicamente real, puesto que da nacimiento a las facultades propias de los mismos, como son el hecho de realización del valor, el derecho de preferencia y la producción de una acción real, valedera **erga omnes**.

b. Es un derecho de naturaleza accesoria o de garantía, porque el contrato determina que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación principal la que, sin embargo, no integra el crédito estrictamente pecuniario de carácter normal porque puede asegurar otra clase de obligaciones.

Este carácter de la prenda, se desprende de la obligación principal que genera el crédito pignoraticio, pues si se impugna aquél se considera impugnada ésta y si termina, a su vez termina la prenda como constitutiva de obligación.

c. Es un derecho de naturaleza mobiliaria, porque recae siempre sobre cosas muebles.

d. Es un derecho de naturaleza indivisible porque mientras la deuda no se encuentre totalmente cancelada y la obligación cumplida, no puede hablarse de que ha terminado; y,

e. Es un derecho de naturaleza realizadora de valor, porque la prenda realiza un valor de carácter especial, en el sentido de que concede al titular un señorío de venta, de enajenación de la cosa para cubrir el crédito.

Castán Tobeñas (Tomo Segundo, 1957: pp. 812, 813 y 814), se pronuncia acerca de la prenda más allá de lo que expone Puig Peña, al relacionar que presenta condiciones de constitución, de contenido y de extinción.

1. La constitución de la prenda, afirma, se produce por medio del contrato y así divide el sentido en:

a. La existencia del elemento personal constituido por el titular de la prenda que es el acreedor en garantía de quien el derecho real se aporta (acreedor pignoraticio) y el deudor o el tercero que grava la cosa para asegurar la efectividad del crédito (constituyente de la prenda); esta situación jurídica representa que el deudor o el tercero que constituye la prenda sobre una cosa en favor del acreedor tiene por finalidad garantizar o asegurar que la obligación se cumplirá.

b. La existencia de cosas que pueden ser pignoradas, el elemento real de la prenda, que sirve como fundamento del cumplimiento de la obligación, entendiéndose que las cosas deben encontrarse en la disponibilidad del deudor o del tercero para pignorarlas y que exista efectiva posibilidad de que sean dadas en esa calidad para garantía o aseguramiento del crédito, siempre que se trate de materializaciones fungibles y muebles; y,

c. El último elemento, consistente en la entrega efectiva de la cosa por parte del deudor o tercero al acreedor cuando se constituye el contrato de prenda, salvo que se tratare de una prenda con característica de desplazamiento.

2. El contenido que se entiende dirigido hacia los derechos y obligaciones que el acreedor pignoraticio tiene con relación a la cosa pignorada; esto es:

a. La retención de la cosa por parte del acreedor o la tercera persona a quien se haya entregado hasta que sea pagado el valor del crédito totalmente. El acreedor en este sentido puede retener la cosa pignorada hasta mien-

tras el deudor cumpla con la obligación adquirida, es decir que hay menester de que se cumpla so pena de que el acreedor persiga la cosa para apoderársela en pago o venderla para recuperar el crédito concedido.

b. El derecho que tiene el acreedor de abonarse los gastos ocasionados en la conservación de la cosa, lo que no significa una indemnización por los perjuicios que pudieran haberse producido.

c. El derecho de percibir los intereses que produzca la cosa pignorada, los cuales compensan al acreedor los que perciba con los que le son debidos y si no se le deben, imputarlos al capital crediticio.

d. El derecho de ejercitar acciones para reclamar o defender la cosa ante el deudor o de tercero interesado en la misma.

e. El derecho de vender la cosa pignorada en el supuesto de que la deuda no sea cumplida pudiendo ejercitar en este caso los procedimientos judiciales de cobro o bien, enajenar la cosa privadamente, con citación del deudor.

f. El derecho de preferencia que al acreedor prendario corresponde para oponerse a que el deudor o el tercero contraten con él, por la excluyente de otras situaciones pignoraticias sobre de la misma cosa.

g. La obligación que tiene el acreedor de conservar la cosa, restituirla y los derechos que se generan para el dueño de la cosa pignorada.

En el primero de los casos el acreedor no puede usar la cosa dada en prenda sin autorización del propietario y, si al caso se produjera el uso o el abuso, podrá el propietario reclamar la constitución de un depósito que defienda la cosa o que el acreedor se vea imposibilitado de disponer de ella.

En el segundo, el acreedor debe cuidar la cosa dada en prenda con la diligencia debida.

En el último, el acreedor deberá responder por la pérdida o el deterioro de la cosa cuando medien culpa o negligencia de su parte, pero si esta pérdida o deterioro provienen de caso fortuito podrá ser eximido de la condición restituidora.

h. La obligación de restituir la cosa cuando haya sido pagado el crédito al propietario de la cosa.

i. La existencia de derechos y obligaciones propias del propietario de la cosa y que son correlativos a los sucesos acaecidos al acreedor en lo que le compete.

j. La forma en que se extingue la prenda y que termina por medio de la extinción del débito, porque es accesorio o de garantía y faltando la deuda, falta la razón de ser de la prenda; por la pérdida de la cosa y por la renuncia del acreedor sobre de la cosa y las formas propias de extinguirse las obligaciones, por ejemplo la condonación de la deuda o la entrega directa de la cosa al deudor que presume la condonación.

## B. Clasificación de la prenda

La prenda, no se clasifica en el Código Civil, por lo que se tomará la clasificación de Puig Peña, (1976: Tomo I, pp. 634) en:

a. Prenda normal o típica, cuando la cosa se desplaza real y efectivamente de la posesión del acreedor pignoraticio;

b. Prenda especial, cuando la cosa no se desplaza real y efectivamente de la posesión del acreedor pignoraticio y que es denominada prenda sin desplazamiento; y,

c. Prenda legal, cuando se configura en el contrato prendario situaciones derivadas de la voluntariedad de las

partes.

Por su parte Castán Tobeñas (1957: Tomo Segundo, pp. 817 a 827), propone una situación clasificadora de la prenda, diciendo que puede ser:

a. Prenda de cosa futura, deviniente del derecho romano, como las cosechas pendientes.

b. Prenda de cosa ajena, reconocida también en el derecho romano, por medio de la cual se reconocía que para dar en prenda una cosa había que ser su propietario, declarando nula la prenda de cosa ajena aunque admitía excepciones como:

- Cuando la cosa era dada en prenda por convalidación del tercero propietario.

- Cuando se podía llegar a ser propietario de la cosa empeñada, momento en el cual se perfeccionaba; y,

- Cuando se daba la cosa ajena en prenda y se convertía, más tarde, en propiedad del deudor.

c. Prenda sobre derechos, también es de tinte romano, en la cual podían dar en garantía cuando se trata de derechos de enfiteusis o superficie enajenables, usufructo y habitación, servidumbres rústicas a constituir, la propia prenda y los créditos.

d. Prenda sobre créditos.

e. Prenda sobre valores.

f. Prenda con desplazamiento o sin él; según la misma condición indicada por Puig Peña.

g. Prenda agrícola.

h. Prenda del prestamista profesional; y,

i. Prenda pecuniaria o prenda irregular, que constituye una auténtica prenda sobre dinero o sobre cosas fungibles.

Espín (1957: Volumen II, pp. 355 a 365), apunta también su propia clasificación, diciendo que la prenda puede ser:

a. Prenda posesoria, que es un verdadero derecho real de garantía que tiene como características la accesoriedad, la facultad de instar la venta, mobiliaria, desplazamiento posesorio e indivisible.

b. Prenda pecuniaria y prenda irregular, según se trate de dinero y cosas fungibles; y,

c. Prenda de derechos, a lo mismo que expone Castán Tobeñas.

Alfonso Brañas (1985: Tomo I, Primera Parte, p. 351), indica que el Código Civil (Decreto Ley 106), dispone que la prenda tiene dos figuras:

a. La prenda con desplazamiento caracterizada porque el bien dado en prenda queda en poder del acreedor o de un tercero (depositario); y,

b. La prenda sin desplazamiento, que se caracteriza porque el bien dado en prenda queda en poder del deudor.

El sustentante, tomando en cuenta la legislación civil guatemalteca, propone la clasificación siguiente:

**a. Prenda común**

La prenda común constituye la prenda típica cuya característica es el desplazamiento real y concreto de la cosa que garantiza la obligación en cuanto a su posesión.

En la prenda común las cosas pignoradas constituyen la garantía de la obligación establecida por el deudor en favor del acreedor y, como consecuencia, deben ser o estar



depositadas en el acreedor o en un tercero designado por las personas acreedora y deudora, tal como prescribe el artículo 884 del Código Civil; significa que la cosa dada en prenda, es desplazada de la posesión del deudor hacia el acreedor o el tercero, en su caso, quien se convierte en depositario, con todos los derechos y obligaciones de conformidad con la ley.

#### **b. Prenda sin desplazamiento**

La legislación civil guatemalteca, tomando en cuenta la realidad del país, estableció que la prenda común pudiera ser constituida sin que se produjera el desplazamiento de la cosa de la posesión del deudor al acreedor o el tercero, constituidos en depositarios, sino que se mantuviera bajo el dominio del deudor, siempre que lo consintiera el acreedor; es decir, se produjo una modalidad propia de la prenda común puesto que tratándose de cosas muebles o inmuebles fictamente considerados por su destino, quedaban en garantía prendaria en posesión del deudor, según quedó establecido en el último párrafo del artículo 885 y desarrollado en los artículos 904 y 905, todos del Código Civil, donde se enumeran las cosas que pueden quedar gravadas por medio de la prenda sin desplazamiento:

- "1o. Los frutos pendientes, futuros o cosechados;
- "2o. Los productos de las plantas y las plantas que sólo pueden utilizarse mediante el corte;
- "3o. Las máquinas, aperos o instrumentos usados en la agricultura;
- "4o. Los animales y sus crías;
- "5o. Las máquinas e instrumentos usados en la industria;
- "6o. Las materias primas de toda clase y los productos en cualquier estado de las fábricas o industrias; y,

"7o. Los productos de las minas y canteras".

De lo anterior se desprende que la ley civil guatemalteca abarca tres tipos de prenda sin desplazamiento:

1o. La prenda de existencias regulada en el artículo 909 del Código Civil, cuando se trata de bienes fungibles porque pueden ser sustituidos por otros de la misma naturaleza y especie de los contratados y pignorados, siempre y cuando el acreedor lo sepa y consienta. Este tipo de prenda se genera más que todo en las empresas o negocios que necesitan de financiamiento crediticio y alcanzar los fines comerciales que tienen.

2o. La prenda de bienes por adquirir regulada en el artículo 910 del Código Civil, que puede constituirse sobre los bienes aunque no se hallen en poder del deudor, perfeccionándose en el momento en que así se encuentren; dentro de este tipo de prenda se pueden encontrar las maquinarias, el ganado u otros bienes que sean susceptibles de convertirse o constituir prenda.

3o. La prenda abierta que será tratada adelante.

**c. Prenda de facturas**

La prenda de facturas es un tipo de prenda que se contempla en la legislación civil guatemalteca, cuando la cosa que sirve de garantía de la obligación consiste en facturas por cobrar las cuales hará efectivas el depositario quien tiene el derecho de retener el valor obtenido en depósito haciéndolo saber a los interesados, acreedor, deudor o tercero, en su caso. De igual manera procederá si se tratare de facturas de mercaderías por recibir, por cuanto que se tomará la mercadería y se conservará como prenda, siempre dando aviso a los interesados correspondientes (artículo 888 del Código Civil).

**d. Prenda de créditos**

La prenda de créditos ha sido una de las prendas más ampliamente aplicada en el ámbito de las cosas pignoras y se entiende dentro de la legislación civil guatemalteca (artículo 887 del Código Civil) que comprende a dos tipos de cosas:

1. Los corporales.
2. Los incorporales.

Este tipo de prenda se constituye sobre el crédito que pueda existir sobre de una cosa o bien y las cantidades que se logren recibir se aplicarán a la amortización de intereses y capital, salvo que el acreedor y el deudor hubieren convenido otra situación de acuerdo a sus intereses.

**e. Prenda abierta**

El tipo de prenda, denominada abierta, es una nueva forma en el ordenamiento jurídico guatemalteco, sobre todo por la influencia dentro de la esfera crediticia bancaria; es decir, que al haberse instituido la prenda abierta se hizo con la idea de que fuera constituida en garantía de las obligaciones futuras a favor de las instituciones bancarias y se entiende cuando el deudor constituye prenda sobre determinados bienes para poder funcionar.

— En efecto, la prenda abierta conforme lo dispone el artículo 913 del Código Civil, requiere:

- a. Que se constituya como garantía de una obligación futura.
- b. Que se constituya a favor de una institución bancaria.
- c. Que se designe al acreedor el monto máximo de las obligaciones que se garantizan.

- d. Que se fije un plazo de vigencia de la garantía.
- e. Que en el caso de que se trate de obligaciones prestatarias deberá consignarse en el propio contrato o título qué bienes son garantes con la prenda preconstituida y que cada uno será objeto directo de la obligación.

**C. La hipoteca mobiliaria ¿Existe en la doctrina y en nuestra legislación?**

La hipoteca consiste en la garantía de una deuda que otorga al acreedor el derecho de vender el objeto hipotecado para que se cobre el precio; por lo tanto, pueden ser objeto de hipoteca las cosas materiales que se hallen en el comercio, no importando su calidad de simples, compuestas, fungibles o infungibles, consumibles o no consumibles (Pacchioni; 1942: Tomo I, p. 443).

Tal era el concepto que sobre la hipoteca se tenía en el derecho romano, estimándose que, como una prenda especializada, la hipoteca surgió a la vida jurídica para garantizar con mayor fuerza el cumplimiento de las obligaciones por el deudor y que el acreedor quedara debidamente garantizado de que se cumpliría con pagar el crédito concedido.

En el derecho español, expresa Espín (1959: Volumen II, p. 408 y 409), que para evitar el desplazamiento de los bienes a manos del acreedor y no dejar sin elementos de trabajo o producción al deudor, se dispuso instituir la figura de que ciertos bienes muebles quedaran liberados de desplazarse, lo que originó la hipoteca mobiliaria y que más tarde este criterio fue superado al disponer la constitución de la prenda sin desplazamiento, sin suprimir aquélla.

Manifiestan Espín (1959: Volumen II, p. 419) y Puig Peña (1976: Tomo II, pp. 664 a 667), que conforme a la ley española podrán constituir garantía dentro del sistema de hipoteca mobiliaria los establecimientos mercantiles, los automóviles, vehículos de motor, tranvías, vagones de ferrocarril.

rril de propiedad particular, aeronaves, maquinaria industrial y la propiedad intelectual y la industrial, estando excluidos los bienes no enajenables, en proindiviso o que estuvieren en usufructo y en nuda propiedad, o que estuvieren hipotecados, embargados o pignorados con anterioridad, el derecho real de hipoteca mobiliaria y los bienes susceptibles de prenda sin desplazamiento.

La hipoteca mobiliaria no se halla instituida en la legislación civil guatemalteca; sin embargo, existe instituido el pacto de reserva de dominio constituido en el momento que una persona compra una cosa y no paga la totalidad del precio o no se realiza la condición a que las partes sujetan la consumación del contrato.

Por medio del pacto de reserva de dominio el comprador adquiere el derecho de poseer y usar la cosa vendida, salvo que se hubiere convenido otra situación y se le prohíbe la enajenación o gravamen de la cosa si no cuenta con autorización previa y escrita del vendedor (artículo 1834 del Código Civil).

La situación jurídica ha sido resuelta en la legislación civil guatemalteca porque permite la compraventa por abonos con reserva de dominio para la adquisición de bienes, especialmente, cuando se trata de bienes que, por su precio, no es posible adquirirlos de una sola vez, como sucede por ejemplo, en la compraventa de vehículos o de aparatos eléctricos, comprendiendo las otras cosas materiales susceptibles de venderse que queden sujetas a otro tipo de garantía, como puede ser la prenda industrial, ganadera o agrícola.

## Capítulo IV

### LA PRENDA AGRARIA Y SU SINGULARIDAD

**Sumario:** A. Definición. B. Características. C. Naturaleza jurídica. D. Regulación legal de la prenda agraria. E. Constitución y extinción de la prenda agraria. F. Diferencias y analogías entre la prenda agraria y la prenda común.

#### A. Definición

Ya anteriormente se ha definido lo que es la prenda, por lo que ahora se analizará lo relativo a la prenda agraria. Hay que recordar que, la prenda es uno de los derechos reales fundada en la garantía de los créditos que da al acreedor la posesión de la cosa y obliga al deudor a cumplirlo para poder gozar plenamente de la cosa. La prenda agraria es una especie de la prenda sin desplazamiento; una figura de la legislación civil guatemalteca, por la que los agricultores pueden garantizar los créditos indispensables.

Se puede decir que es una prenda de bienes por adquirir, Mirón Rosenthal (1976: p. 175), manifiesta que al incluirse en el Código Civil vigente nuevas figuras de la prenda se aceptó la situación jurídica de que la prenda sin desplazamiento y no sólo la prenda agraria, como lo establecía la ley civil guatemalteca derogada era necesaria porque convertía en más amplia y definida la situación para que los empresarios, industriales y agricultores quienes por su medio podían apropiarse créditos pignorando los bienes futuros en el desarrollo de la industria o agricultura. La disposición permitió que los bienes o cosas pignoradas quedaran en poder del deudor, como depositario de los mismos.

De esa suerte, el sustentante define la prenda agraria como aquel derecho real que se constituye sobre de bienes cuya existencia futura garantizan los préstamos en dinero cuando recaen sobre la explotación agrícola o de otros bienes que permiten coadyuvar en la misma.

## **B. Características**

La legislación civil guatemalteca, clarifica la situación de la prenda sin desplazamiento, pero especialmente la referida a la agricultura, la ganadería y la industria, al denominarla como prenda agraria, ganadera e industrial, la cual presenta las características siguientes:

a. Puede constituirse prenda sobre bienes con independencia de los inmuebles a que pertenezcan;

b. Los bienes que garantizan la deuda permanecen en poder del deudor;

c. Son constitutivos de prenda, los frutos pendientes, las cosechas, las máquinas, los animales y sus crías, las materias primas y toda clase de productos ya elaborados.

d. Puede constituirse prenda sobre vehículos y demás muebles identificables para garantizar los créditos;

e. La prenda agraria tiende a fomentar la actividad agrícola ganadera e industrial.

## **C. Naturaleza jurídica**

La prenda agraria deriva de la modalidad dispuesta en el Decreto Legislativo 1656, Ley de Hipoteca, Prenda y Registro de la Propiedad, del 30 de mayo de 1930, considerando que el agricultor tiene una activa participación en el desarrollo del país, se hace necesario que pueda obtener los fondos necesarios para fomentar la producción, permitiéndole gravar bienes independientemente del inmueble al que pertenezcan.

#### D. Regulación legal de la prenda agraria

El Código Civil, Decreto Ley 106, regula con precisión cuales son los bienes permisibles de constituirse en prenda agraria, ganadera e industrial, preceptuado en el artículo 904. Sin embargo, es necesario desglosar su contenido de la manera siguiente:

a. Bienes que se relacionan con los frutos pendientes, futuros o cosechados (artículo 904 numeral 1o. del Código Civil). Significa que los bienes posibles de pignorar son futuros o no existentes al momento en que se constituya la prenda.

b. Bienes producto de las plantas y las plantas que sólo pueden utilizarse mediante el corte (artículo 904, numeral 2o. del Código Civil). Entendiéndose así, que existen las plantas y que las mismas pueden ser aprovechadas por sí o por lo que producen al cortarse.

c. Bienes consistentes en maquinaria, aperos e instrumentos agrícolas (artículo 904, numeral 3o. del Código Civil). Esto significa que no solamente los frutos pendientes, futuros o cosechados y las plantas que pueden utilizarse por corte, pueden pignorarse, sino también pueden ser la maquinaria, aperos e instrumentos que se empleen para incorporar a los bienes mencionados satisfacción siempre que se dediquen y usen en la agricultura.

d. Los bienes o materias primas de toda clase que puedan utilizarse para satisfacer las necesidades en la producción (artículo 904 numeral 6o. del Código Civil), toda vez que si bien la naturaleza provee de muchos insumos al agricultor, necesita proveerse de otros artificiales, como son los abonos que permitirán que la producción agrícola sea superior y mejorada.

Además de las condiciones propias de los bienes que pueden ser pignorados, se encuentran otras regulaciones en



el Código Civil que atienden y perfeccionan la institución civil de la prenda agraria ganadera e industrial, tales como los siguientes:

a. La disposición de que sólo la cosecha pendiente puede pignorarse y que cuando ésta no alcance a amortizar el crédito prendario, el saldo será cancelado con el producto de la cosecha subsiguiente, aunque no alcance a cubrir la totalidad del saldo (artículo 906 primer párrafo del Código Civil).

b. Queda a salvo de lo indicado en el párrafo anterior, cuando los créditos sean otorgados por una institución bancaria (artículo 906 último párrafo del Código Civil).

c. Existencia de condición preferencial del acreedor prendario sobre de cualquier otro acreedor en el precio de los bienes dados en prenda, por el importe del crédito, intereses y gastos irrogados si los hubiere (artículo 907 del Código Civil).

d. Posibilidad de gravar nuevamente los bienes pignora- dos o de dar parte de la cosecha pendiente a persona distinta a la del primer acreedor prendario, siempre que hubiere quedado pactado en el contrato respectivo, sin perjuicio de los derechos que pueda tener dicho acreedor (artículos 905 y 908 del Código Civil).

e. Todos los bienes dados en prenda que fueren fungibles podrán convertirse o sustituirse siempre y cuando el depositario tenga en existencia bienes para tal efecto y que sean de la misma característica de los especificados en el contrato prendario (artículo 909 del Código Civil).

f. Todos los fondos que se puedan obtener por medio de la prenda agraria, si hubiere hipoteca, deberán invertirse en los gastos de administración, sostenimiento, cultivo, recolección y beneficio, y en la reparación de la maquinaria en la finca de que se trate (artículo 910 primer párrafo del Código Civil).

g. Los créditos que se proporcionen para la compra de maquinaria a emplear en la producción agrícola pueden ser objeto de prenda aunque no se hallen en poder del deudor, lo cual se perfeccionará cuando adquiera los bienes pignorados (artículo 910 segundo párrafo del Código Civil).

h. La obtención de maquinaria, vehículos o semovientes destinados a la finca hipotecada podrán garantizarse dando en prenda los frutos pendientes la que se extenderá a los nuevos bienes adquiridos (artículo 911 del Código Civil).

i. Toda prenda agraria deberá ser inscrita en el Registro General de la Propiedad si recayere sobre los bienes que se detallan en el artículo 904 del Código Civil, exceptuando los bienes siguientes; de conformidad con el artículo 912 del Código Civil:

- Los animales que no se destinan al servicio o explotación;
- Los frutos y productos ya cosechados;
- Los productos enumerados en el inciso 2o. del artículo 904 del Código Civil si la finca fuere de tercero.

j. La prenda que se constituya a favor de una institución bancaria debe contener la designación de acreedor, el monto máximo de las obligaciones que se garantizan y el término de vigencia de la garantía (artículo 913 primer párrafo del Código Civil).

k. Los bienes pignorados agrícolamente podrán ser vendidos por el deudor siempre que la venta sea al contado y que el precio cubra el total de la deuda adquirida y con aviso previo al acreedor; en todo caso, ha de depositar el deudor el monto obtenido en el lugar que se señalare para hacer el pago ya sea en el Juzgado de Primera Instancia Civil o en una institución bancaria, dentro de las veinticuatro horas hábiles siguientes de haberse celebrado la venta, más

el plazo de la distancia en su caso, y avisar inmediatamente al acreedor (artículo 914 primer párrafo del Código Civil).

1. El acreedor prendario tiene el derecho, por sí o por medio de delegado, a inspeccionar los bienes objeto de la prenda y establecer si se encuentran sufriendo daño o deterioro o abandono por parte del deudor, pudiendo también acudir al Juez para que nombre a un interventor (artículo 915 del Código Civil).

m. Las disposiciones que se refieren a la constitución de la hipoteca o la prenda común son aplicables a la prenda agraria cuando no contrarían su naturaleza (artículo 916 del Código Civil).

#### **E. Constitución y extinción de la prenda agraria**

La prenda tiene dos formas por las cuales puede constituirse (artículo 884 del Código Civil).

- a. Por medio de escritura pública;
- b. Por medio de documento privado;

Ya sea que se trate de escritura pública o documento privado, la constitución de la prenda agraria debe contener indispensablemente los siguientes requisitos:

- a. Constancia de la especie y la naturaleza de los bienes dados en prenda.
- b. Calidad de la prenda.
- c. Peso de la prenda.
- d. Medida de la prenda.
- e. Identificación de la prenda.
- f. Nombre de la persona depositaria de la prenda.

g. Especificación de los seguros que estuvieren vigentes sobre los bienes pignorados.

h. La aceptación del acreedor y del depositario, expresas, de la prenda.

i. Las condiciones y formas en que se pagará el crédito prendario.

j. La autorización del acreedor prendario para que pueda constituirse nuevo gravamen sobre los bienes pignorados o para que puedan darse en garantía a persona distinta del primer acreedor.

k. La inversión de los fondos obtenidos utilizables para la concesión dada.

l. La extensión a otra clase de bienes destinados al servicio de la finca hipotecada.

m. La obligación de inscribir la prenda en el Registro General de la Propiedad.

Es necesario tener presente que puede existir un bien inmueble que no esté registrado, pero para suplir tal situación el deudor podrá demostrar sus derechos de posesión mediante declaración jurada en escritura pública, siendo aceptado este documento en instituciones como el Banco Nacional de Desarrollo (BANDESA). Teniendo presente también lo que regula el artículo 1576 y 1125 numeral 10, de que debe hacerse en escritura pública para poder registrarse.

La extinción de la prenda agraria se constituye con la efectividad que se haga del adeudo adquirido; o sea con la venta de los bienes cosechados y pago efectivo que se haga de la deuda al acreedor (artículos 906, 907 y 914 del Código Civil).

## **F. Diferencias y analogías entre la prenda agraria y la prenda común**

Del Código Civil se desprenden las diferencias y las analogías existentes entre la prenda agraria y la prenda común, siendo:

### **a. Diferencias**

La prenda común es un derecho real que grava bienes muebles para garantizar el cumplimiento de una obligación; es decir, que no limita la clase o naturaleza del bien que puede pignorararse pues basta que se trate de un bien mueble (artículo 880 del Código Civil).

En cambio la prenda agraria es un derecho real que grava cierto tipo de bienes muebles, como pueden ser los frutos pendientes, futuros o cosechados; los productos de las plantas y las plantas que sólo pueden utilizarse mediante el corte; las máquinas, aperos o instrumentos usados en la agricultura; es decir, existe una especificación de qué clase de bienes pueden servir como prenda agraria (artículo 906 del Código Civil).

### **b. Analogías**

La prenda común y prenda agraria son similares y debido a que legalmente se permite que se utilicen las disposiciones propias de la prenda común a la prenda agraria, de conformidad con lo que establecen los artículos 884 y 916 del Código Civil.

## CONCLUSIONES

- 1a. Los derechos reales son los que se constituyen entre una persona y una cosa, sobre la cual se ejerce un dominio directo, parcial o totalmente.
- 2a. Los derechos reales de garantía son los derechos accesorios al derecho personal del acreedor que le facultan cobrarle el crédito al deudor.
- 3a. La legislación civil guatemalteca establece que son derechos reales de garantía, la hipoteca y la prenda y por medio de ellos el deudor garantiza al acreedor el cumplimiento de la obligación adquirida.
- 4a. Históricamente la prenda fue la institución que servía para garantizar una deuda entregándole al acreedor el derecho de apropiarse o vender la cosa garantizante en caso de incumplimiento por parte del deudor y con posterioridad se transmutó en hipoteca, institución más sofisticada que dio mayor garantía al cumplimiento de la deuda adquirida por el deudor.
- 5a. La prenda agraria es una especie de la prenda sin desplazamiento, por lo que el deudor queda en poder de la cosa dada en prenda y tiene por objetivo y finalidad que el deudor pueda garantizar al acreedor los créditos que necesita para desarrollar la actividad agraria a que se dedica.
- 6a. La prenda agraria se encuentra establecida en la legislación civil guatemalteca, específicamente, para constituirse sobre determinados bienes, como son los frutos pendientes, futuros o cosechados; los productos de las plantas y las plantas que sólo pueden utilizarse median-

te el corte; las máquinas, aperos o instrumentos usados en la agricultura; y, las materias primas de toda clase que puedan utilizarse en la producción agrícola. Pudiendo ser independiente de la hipoteca, la cual puede constituirse sobre un bien inmueble.

- 7a. La prenda agraria debe constituirse por medio de escritura pública o documento privado, en la cual tanto el acreedor prendario como el deudor prendario deben aceptar su constitución y designar las condiciones necesarias y depositario de la cosa pignorada. Debiéndose además registrarse en el Registro General de la Propiedad, si recae sobre los bienes determinados por la ley, pero exceptuando dicho registro cuando se trata de animales no destinados al servicio o la explotación, los frutos y productos ya cosechados y los productos generados por las plantas y las plantas cortadas.
- 8a. La prenda agraria se extingue cuando se produce el pago del adeudo adquirido por el deudor prendario en favor del acreedor prendario.

## BIBLIOGRAFIA

### A. TEXTOS

#### **Autores nacionales**

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de Derecho Civil: Tomo I, Primera y Segunda Partes**, Instituto de Investigaciones Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala, 386 pp. 1985

#### **Autores extranjeros**

ARIAS RAMOS, José. **Derecho Romano: Editorial Revista de Derecho Romano**, Madrid, 9a. Edición, 892 pp. 1963

BERNAL, Beatriz y José de Ledesma. **Historia del derecho romano y de los derechos neorromanistas (De los orígenes a la alta edad media)**: Editorial Porrúa, S.A., México, 5a. Edición, 441 pp. 1992

BORDA A., Guillermo. **Tratado de Derecho Civil: Editorial Perrot**, Buenos Aires, Argentina, 2a. Edición, 470 pp. 1975

CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho Civil Español, Común y Foral: Tomo Segundo, Derecho de Cosas (Propiedad y derechos reales restringidos)**, Instituto Editorial Reus, Madrid, 9a. Edición revisada y ampliada, 921 pp. 1957

ESPIN, Diego. **Manual de Derecho Civil Español: Volumen II, Derechos Reales**, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 2a. Edición revisada y ampliada, 498 pp. 1960



ODERIGO, Mario N. **Sinopsis de Derecho Romano:** Roque Depalma Edigor, Buenos Aires, 555 pp. 1957

PACCHIONI, Juan. **Manual de Derecho Romano:** Tomo I, Librería Santarén, Valladolid, 450 pp. 1942

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de Derecho Civil Español:** Tomo II, Derechos reales, Ediciones Pirámide, S.A., Madrid, 3a. Edición, revisada y puesta al día, 686 pp. 1976

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derechos Reales y Personales:** Compañía General Editorial, S.A., México, D.F., 93 pp. 1942

SOHM, Rodolfo. **Instituciones de Derecho Privado Romano. Historia y Sistema.** Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 17a. Edición corregida, 711 pp. 1936

## B. DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de Derecho Usual:** Tomo III Editorial Heliasta S.R.L., Argentina, 615 pp. 1976

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales:** Editorial Heliasta S.R.L., Argentina, 797 pp. 1981

MASCARENAS, Carlos E. **Nueva Enciclopedia Jurídica:** Tomo I, Francisco Seix, Editor, Barcelona, 1037 pp. 1950

## C. TESIS

ARIAS ARIZA, Carlos. **La prenda agraria:** Guatemala, 44 pp. 1940

CABRERA CRUZ, Carlos. **La prenda desde el punto de vista de la función social y económica del comercio:** Guatemala, 46 pp. 1941

COMPARINI VIELMAN, Marco Antonio. **Problemática Jurídica en la Ejecución de Prendas en Créditos Bancarios:** Guatemala 71 pp. 1992

ESPAÑA MAZARIEGOS, Ponciano Alfonso. **La prenda en la doctrina y en la legislación civil:** Guatemala, 112 pp. 1970

FLORES JUAREZ, Juan Francisco. **Los Derechos Reales en la Legislación Guatemalteca:** Guatemala, 108 pp. 1978

#### D. PUBLICACIONES

MIRON ROSENTHAL, Lionel. **Nuevas figuras de la prenda:** Publicaciones del Septem Partitarum, Asociación de Estudiantes de Derecho Universidad Rafael Landívar, Talleres de la Tipografía Nacional de Guatemala, Guatemala, 1034 pp. 1976

#### E. LEGISLACION

Código Civil de 1877, Decreto Gubernativo 176.

Código Civil de 1926, Decreto Presidencial 921.

Código Civil de 1932, Decreto 1932 de la Asamblea Nacional Legislativa.

Código Civil, Decreto Ley 106, y exposición de motivos.

Código Procesal Civil y mercantil, Decreto Ley 107.

Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala.

Constitución Política de la República de Guatemala de 1985.

Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala.

