

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA  
UNAN - LEÓN**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**“RÉGIMEN HIPOTECARIO Y SUS EFECTOS”**

**AUTORES**

**Br. César Augusto Téllez Campos.  
Br. María de los Ángeles Peralta Mendoza.**

**MONOGRAFÍA PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIADO EN DERECHO**

**Tutor  
Msc. Beligna Salvatierra Izabá**

**León, Nicaragua.  
Junio, 2008.**

## **DEDICATORIA**

*Dedico este modesto trabajo monográfico a :*

*A "Mi Mita", María Manuela Téllez Loáisiga, un ser tan incomparable, tan especial. Fuente de energía, de aliento, Sol para el día y Faro en la noche, para seguir adelante. Que Dios la tenga en su Santo Templo.*

*A mis Padres: Jorge Manuel Téllez Reyes e Inés Campos, por el SER que me dieron y todo el sacrificio realizado.*

*A mis Hermanos: Lic. Jorge Manuel, Srta. Flor de María, Dr. León Enrique y Sra. Senaida Argentina Téllez Campos, por su permanente apoyo y solidaridad.*

*A mis Hijas: Elda Jahaira, Nubia Inés y Claudia Valentina Téllez Mayorga, a quienes llevo permanentemente en mi mente y mi corazón. Que Dios las bendiga, cuide e ilumine.*

*A mi abnegada, disciplinada, sacrificada y ejemplar compañera María de los Ángeles Peralta Mendoza, actora fundamental del mismo.*

*A todas aquellas lindas personas anónimas, que a través de diferentes y valiosísimas formas aportaron, su contribución para su realización.*

*A los Compañeros y Compañeras caídos en la Guerra de Liberación y Defensa de la Revolución*

*César Augusto Téllez Campos.*

## **DEDICATORIA**

*Ante todo agradezco a Dios, por estar siempre a mi lado en todos los instantes de mi vida, brindándome muchas oportunidades, ayudándome a fortalecer mi espíritu, gracias por brindarme esta nueva oportunidad a mi vida; por la maravillosa familia que tengo.*

*A mi Madre, Maria Orfilia Mendoza Vindell, esa mujer especial, mi mejor amiga, muchas gracias por tu amor y apoyo que me has brindado.*

*A mi Padre, Gustavo Peralta Briones, (q.e.p.d) que hoy estaría muy orgulloso de este logro que es de él también.*

*A mis Hijos, Denis Selin Castillo Peralta , Xilonem Segovia Aguilera Peralta y Katuska Antonieta Aguilera Castillo; con todo mi amor espero que muy pronto ustedes cristalicen sus metas, mis mejores motivos a ellos que amo.*

*A Orlando Manuel Aguilera, gracias por su apoyo, comprensión y paciencia para conmigo en este largo caminar, muchas gracias.*

*A mis hermanos, Maritza, Vilma, Gustavo, Armando, Marlon, Edén y Néstor que aún en la distancia continuamos muy unidos.*

*A Cristhian Julissa Altamirano Torres, con cariño por tu ayuda incondicional.*

*A todos mis Amigos y personas que me han acompañado y ayudado, en este andar estos seis años. En especial a mi amigo y compañero de trabajo, César Augusto Téllez Campos, con mucho cariño y admiración, nunca olvidaré todos los momentos malos y buenos que pasamos.*

*A todos mis maestros de la Universidad quienes supieron trasmitirme sus conocimientos, siempre estarán presentes en mi vida*

*Maria de los Ángeles Peralta Mendoza.*

## **“AGRADECIMIENTO”**

*A mi profesora y tutora:  
Msc. Beligna Salvatierra Izabá.*

*Con admiración y respeto, por tu arte en la enseñanza universitaria, por tu firmeza y paciencia por el valioso asesoramiento que nos brindaste, por tu experiencia y ayuda en la elaboración de este trabajo monográfico.*

*A mi amigo:*

*Dr. Ramiro Jeréz Montiel.*

*Con aprecio, admiración y respeto; por que dedicó gran parte de su valiosísimo tiempo colaborando para la realización de este tema.*

*César Augusto Téllez Campos*

*Maria de los Ángeles Peralta Mendoza.*

# INDICE

## TEMA: Régimen Hipotecario y sus Efectos.

Introducción.....	1
-------------------	---

### Capítulo I: Antecedentes de la Hipoteca.

1.1 Origen Etimológico del Vocablo Hipoteca.....	3
1.2 Reseña histórica de la actividad hipotecaria en Nicaragua .....	10
1.3 Importancia del Régimen Hipotecario.....	14
1.4 Conceptos de los derechos de garantía, y diferencia entre garantías Reales y Personales .....	16

### Capítulo II: Generalidades de la hipoteca como contrato accesorio

2.1 Concepto .....	23
2.1.1 Contrato Accesorio .....	23
2.1.2 Hipoteca .....	23
2.2 Características del Contrato Accesorio .....	25
2.2.1 La Hipoteca.....	25
2.2.2 La Fianza .....	27
2.2.3 La Prenda .....	27
2.2.4 La Anticresis.....	30
2.3 Elementos Constitutivos de la Hipoteca.....	32
2.4 Formalidades del Contrato de Hipoteca.....	37
2.5 Clasificación del Contrato de Hipoteca .....	38
2.6 Naturaleza Inmobiliaria .....	43

### Capítulo III: Especialidades, efectos hipotecarios y su extinción.

3.1 Especialidades de las hipotecas.....	45
3.2 Especialidad de la garantía hipotecaria.....	45
3.3 Especialidad de los créditos garantizados .....	47
3.4 Privilegios Generales .....	47
3.5 Privilegios especiales sobre ciertos bienes muebles .....	48
3.6 Efectos de la hipoteca.....	50
3.6.1 Con relación a los bienes hipotecados .....	50
3.6.2 Con relación al dueño del bien hipotecado .....	51

3.6.3	Con relación al acreedor .....	52
3.7	Extinción de la hipoteca.....	58
3.7.1	Clases de Extinción .....	58
3.7.2	Extinción por vía Consecuencial .....	59
3.7.3	Extinción Directa o Principal.....	62

#### **Capítulo IV: Régimen Hipotecario Nicaragüense.**

4.1	Legislación Hipotecaria .....	67
4.2	Normas del Código Civil .....	67
4.3	Normas del Código de Comercio .....	69
4.4	Juicio Hipotecario Especial con Renuncia de Trámite .....	71
4.4.1	Introducción .....	71
4.4.2	Finalidad .....	71
4.4.3	Definiciones.....	71
4.4.4	Procedimiento.....	75

**CONCLUSIONES**

**GLOSARIO**

**BIBLIOGRAFÍA**

**ANEXOS**

## INTRODUCCIÓN

Nuestro tema de estudio, se encuentra dentro de la clasificación de Contratos Reales, en los cuales se protegen los Derechos de los acreedores hipotecarios y de los deudores.

En nuestro estudio abordaremos tanto la Hipoteca como contrato de derecho real, su importancia en la actualidad, así como sus efectos.

El sentido de cooperación y obligación ha estado presente en todos los sectores y épocas de la humanidad, aunque en un inicio, no estaba definido, ni contaba con un Marco Jurídico que lo sustentara, regulara e hiciera exigible el cumplimiento de dicha obligación; fue con el transcurso del tiempo en el ir y venir de las relaciones económicas que se concretizan sus formalidades. Es en estos últimos tiempos en donde el Contrato de Hipoteca comenzó a tener auge dentro del ordenamiento jurídico.

En Nicaragua, nuestro Código Civil que data de 1867, regula esta figura de la hipoteca como contrato de derecho real, constituido sobre bienes inmuebles del deudor o de un tercero en beneficio de un acreedor.

En este trabajo se abordará el Contrato de hipoteca y sus efectos respecto a los elementos que participan, los contratos accesorios (la fianza, la prenda y la anticresis) y sus características, además de los privilegios de la hipoteca.

Desde la perspectiva jurídica abordamos, el Régimen Hipotecario Nicaragüense: Códigos y sus artículos, que regulan esta modalidad de contrato, y por último el procedimiento para hacer efectivo el crédito hipotecario cuando la ejecución se dirige contra el deudor personal propietario del inmueble gravado, que ha renunciado a los trámites del juicio ejecutivo.

El Contrato de Hipoteca, nace para asegurar el cumplimiento de una obligación principal. Es contrato accesorio ya que su eficacia depende de la realización del principal. En forma general en nuestro país grava bienes inmuebles, los cuales responderán por el cumplimiento de una obligación. El Contrato de Hipoteca también tiene un carácter positivo que ofrece su condición de derecho real, es decir, su función de asegurar una prestación dineraria y su carácter accesorio de garantía.

Generalmente, el Contrato de Hipoteca, se celebra entre el deudor y el acreedor, pero podría otorgarse entre éste y un tercero, surgiendo lo que en la doctrina se denomina fianza real. De aquí que por analogía con la fianza le concedan al tercero constituyente derechos propios del fiador.

Es de mucha importancia abordar el tema de la Hipoteca, por que en la actualidad este tipo de Contrato ha adquirido relevancia para las contrataciones Financieras por ser una garantía de carácter real.

La Hipoteca supone la creación de una obligación accesoria para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, dicha garantía puede conseguirse mediante la constitución de un derecho real que pertenezca al deudor o a un tercero; es así que el Contrato de Hipoteca faculta a su acreedor hipotecario para proceder directamente sobre el objeto dado en garantía y satisfacerse con el producto de su valor.

Para precisar de mejor manera la figura de la Hipoteca es necesario destacar sus características y algunos efectos:

- a) La Hipoteca es un derecho real inmobiliario, porque se constituye sobre bienes inmuebles, y goza de las características de los derechos privilegiados y derechos de persecución.
- b) Es un derecho de realización de valor, por que vencida la obligación principal pueden ser enajenadas las cosas que constituyen la hipoteca y pagar a los acreedores.
- c) La Hipoteca es de carácter accesorio, porque exige que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.
- d) Indivisibilidad de la Hipoteca aunque el crédito se divide entre varios acreedores quedará íntegro el monto de ésta.

Sus efectos:

Su efecto general es de garantizar el cumplimiento de la obligación y en el caso de incumplimiento el acreedor hipotecario podrá hacer efectiva la ejecución de la hipoteca derivada del crédito a través de los procedimientos judiciales, es por esto que el Contrato de Hipoteca se convierte en una de las garantías reales de mayor importancia para las entidades financieras, puesto que permite hacer efectiva el cumplimiento de la obligación de forma inmediata y privilegiada.

**CAPITULO I**  
**ANTECEDENTES DELA HIPOTECA.**

**1.1 ORIGEN ETIMOLÓGICO DEL VOCABLO HIPOTECA**

Esta palabra, de etimología griega, significa gramaticalmente, suposición, como acción o efecto de poner una cosa debajo de otra, de sustituirla, añadirla o emplearla. De ahí que hipoteca venga a significar lo mismo que sostener, apoyar y asegurar una obligación. A ese significado de garantía real se refieren las consideraciones sistemáticas que se formulan luego del inmediato sentido figurado. Inspirándose en la garantía que sobre bienes ajenos toma un acreedor, hipoteca se llama a las bases y plazas que los vencedores se reservan para seguridad de las cláusulas de un tratado, armisticio o tregua. Lo son también las entregadas a cambio de ciertas alianzas y de préstamos, que pueden en su momento atentar contra la independencia nacional; ya por prolongarse la ocupación extranjera, ya por valerse el antes amigo de esos puntos para imponer su hegemonía.<sup>1</sup>

**DERECHO HELÉNICO**

El origen de la Hipoteca se remonta al Derecho Griego, por tal motivo su nombre es griego. Sin embargo, hay autores que opinan que es una institución de origen Judío.

En el Derecho Griego, la Hipoteca consistía en una prenda que se constituía sobre un bien inmueble para garantizar una obligación. Tenía, en consecuencia, la

---

<sup>1</sup> Cabanellas, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Buenos Aires, Argentina, Ed. 26ava., Editorial Heliasta, año 1998. Pág282.

desventaja de que el deudor era desposeído de la propiedad, defecto que, posteriormente, fue corregido en el Derecho Romano.

En el Derecho Griego, la Hipoteca era muy semejante a la anticresis. En ésta, el deudor entrega a su acreedor una finca para la garantía de su deuda, a quien faculta para disfrutarla por cuenta de los intereses debidos y del capital, o sólo del capital, si no se habían pactado intereses.<sup>2</sup>

El Derecho Helénico conoció la hipoteca pero con características diferentes a las del Derecho Romano. En éste, las hipotecas eran ocultas y generales (afectaban todos los bienes del deudor). En aquel, por el contrario se logró un sistema de publicidad para conocimiento de los terceros, por medio de piedras o tablas colocadas en el fundo, en las cuales se consignaba: identificación del objeto hipotecado, naturaleza de la garantía y del crédito, el nombre del deudor y del acreedor, el bien gravado y el monto de la deuda.<sup>3</sup>

De la misma manera citamos a Blauchet, quien refiere, que en el antiguo Derecho Griego, la hipoteca sólo era un medio de ejecución de ciertas sentencias especialmente privilegiadas, aún en ausencia de toda condena y de toda cláusula convencional.

---

<sup>2</sup> Bendaña Guerrero Guy José, Estudio de los Contratos. Ed. 1era. Año, 2001. Pág.473.

<sup>3</sup> Curso de contratos, Escobar Fornos, Iván, 3era. Ed, Managua: Hispamer 2001, Pag.314.

### **DERECHO PRETORIANO**

Los derechos reales de garantía consistentes en la Prenda y la Hipoteca son reconocidos como tales por el Derecho Pretoriano y tiene como origen la *fiducia*; es decir, la entrega en propiedad al acreedor de una cosa perteneciente al deudor o a un tercero, mediante la *mancipatio* o la *iure cessio*.

Se consideraba que los bienes entregados para garantizar una obligación, no entraban a formar parte del patrimonio del acreedor de una manera definitiva, sino únicamente de modo transitorio, por ser el titular de un crédito a su favor; tanto es así, que el acreedor no podía quedarse con el bien dado en fiducia como pago de una deuda, ni tampoco venderlo para cobrarse la misma con el precio que obtuviese de ella, salvo que se estableciese previamente un pacto para tal efecto.

Esta institución era evidentemente perjudicial para el deudor, puesto que se veía disminuido en sus facultades de disponibilidad de un bien de su patrimonio, por lo que poco a poco cayó en desuso.

La Prenda, llamada en latín *Pignus*, es un derecho real que otorga a su titular, el acreedor prendario o pignoraticio, la facultad de retener una cosa que se le ha entregado en garantía del pago de una deuda.

El acreedor debía devolver la prenda al recibir el pago, no teniendo más facultad que la de retenerla.

En general se entregaban bienes muebles, que quedaban en poder del acreedor. Con el tiempo se concibió la posibilidad de que el deudor estableciera una garantía real, pero sin entregar los bienes al acreedor, quien podía pedir su entrega en caso

de incumplimiento de la deuda garantizada. A esta modalidad se le conoce con el término griego de: Hipoteca.

El antecedente de la Hipoteca lo encontramos en relación con el Contrato de Arrendamiento Rústico, en los cuales los bienes muebles (*invecta et illata*) introducidos por el arrendatario en la finca arrendada y que utilizaría para el cultivo (ganado, esclavos, instrumentos de labranza) responderían como garantía del pago de la renta. Se le otorgaba al arrendador un interdicto, el *interdictum Salvianum*, para pedir la posesión de dichos bienes en caso necesario. Este interdicto solo podía dirigirse al arrendatario, pero una acción creada con posterioridad, la *actio serviana* permitió al arrendador reclamar de cualquier tercero los *invecta et illata*.

Pasado el tiempo, la acción serviana fue otorgada como *actio quasi serviana*, hipotecaria o pignoraticia a favor del acreedor que en cualquier caso fuera titular de estos derechos reales de garantía.<sup>4</sup>

Al respecto refiere que: Los intereses del acreedor y los del deudor estaban así felizmente conciliados:

- a. El acreedor hipotecario no adquiere ni la propiedad ni la posesión de la cosa, sino un derecho especial que le permite: sino se le ha pagado al vencimiento, hacerse poner en posesión, y tener una situación igual a la que le hubiese dado la prenda.

---

<sup>4</sup> Morineau Iduarte, Marta e Iglesias González Román, Derecho Romano, Tercera Edición, Editorial Harla, S.A. de C.V, Pág.296.

- b. El deudor, en tanto que su deuda no está extinguida, conserva la propiedad y la posesión de la cosa hipotecada. Por tanto puede utilizarla y afectarla a la seguridad de los demás acreedores.<sup>5</sup>

En el Derecho Romano, la Hipoteca se confundió con la Prenda, bajo la designación genérica de “PIGNUS”; pero más adelante se dió el nombre de Prenda a la garantía que pasaba a poder del acreedor, y el de Hipoteca a aquella que permanecía en poder del deudor. Tal distinción entre ambos derechos de garantía real se estableció fundándose en que la Hipoteca recaía sobre inmuebles y la Prenda sobre muebles.

Según el Derecho Romano, para dar una seguridad al propietario, el colono que no tiene ordinariamente más que sus ganados y sus utensilios agrícolas no podía cederle su propiedad, ni su posesión sin privarse de sus instrumentos de trabajo, por eso muy pronto se admite que los ganados y objetos diversos estarían afectos al pago sin privar al colono de su posesión. En fecha desconocida un Pretor permitió al arrendador si no había sido pagado, obtener del colono la posesión de las cosas afectas al pago. Después otro pretor concedió una protección más eficaz al arrendador, en la cual en defecto de pago a su vencimiento, podría hacerlo valer contra el colono y contra cualquier otro tercer detentador del Derecho Real sujeto al pago, y ponerse en posesión a menos que el demandado prefiriera pagar la deuda, desde entonces todo deudor pudo conceder una garantía real a su acreedor sin abandonar la propiedad ni la posesión de ninguno de sus bienes<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Ob.Cit. Petit, Eugene, Derecho Romano, 2ª ed.- Managua, Hispamer, 1999, Pág.674.

<sup>6</sup> Ob.Cit. Cabanellas, Guillermo, Editorial Heliasta.  
Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual  
Colombia, 1998,

La Hipoteca en su concepción primitiva, no daba al acreedor más que el derecho de reclamar y obtener la posesión de la cosa si no se le había pagado, y el guardarla hasta que hubiese satisfacción del deudor, el interés de las dos partes exigía otra solución, de ahí la costumbre de agregar al Contrato de Hipoteca pactos accesorios para asegurar un desenlace rápido del conflicto.

- a) Por la *lex commissoria*, las partes convenían que el acreedor no pagado se haría propietario de la cosa dada en prenda. Este pacto era muy peligroso para el deudor, quien forzado por la necesidad podía dar en prenda una cosa muy superior al valor de su deuda, por eso después de haber sido lícito durante toda la época clásica fue prohibido justamente por Constantino.
- b) Otro acuerdo para la completa seguridad del acreedor, es la que permitía que ha falta de pago vender la cosa, podía entonces pagarse con su precio quedando a salvo la restitución al deudor de lo que excediere el importe de la deuda. Esta cláusula fue necesaria para que el acreedor tuviese el derecho de vender. Desde entonces se puede considerar el derecho a vender como una consecuencia natural de la hipoteca. Se ha realizado un gran progreso, por que la seguridad hipotecaria no consiste ya para el acreedor solamente una toma de posesión, sino que le permite transformar la cosa en dinero y pagarse con su precio.

Bajo el régimen de Justiniano se dió el último paso y es que el derecho de vender sea la esencia de la Hipoteca.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Ob.Cit. Petit, Eugene, 2a ed, Managua: Hispamer, 1999  
Derecho Romano, Pág. 674.

### DERECHO FRANCÉS

La evolución del Derecho Francés es marcadamente similar a la del Romano. La prenda con sus accesorios va a ser durante ocho siglos la única que se va a practicar.

La prenda sin desplazamiento, es normal que el prestatario desee conservar en su poder el bien que haya pignorado a su acreedor. Por lo menos hasta el siglo XIII se considera que los inmuebles no podían ser tomados por un acreedor, ya que éstos pertenecen tanto al deudor como a su familia y a menudo están afectos a cargas o servicios feudales. Para obligar al deudor a pagar se utilizan otros medios.

Por Ejemplo: GARDES MANGEANT

Estos eran instalados como guardianes en la casa del deudor, tiempo después se introduce la venta obligatoria. En los siglos XIV y XV la costumbre admite que los muebles deben ser siempre ejecutados antes que los inmuebles, el procedimiento de toma de posesión no llega a ser perfectamente organizado hasta el siglo XVI, los acreedores reaccionaron contra tales prácticas exigiendo que sus deudores les concedan garantías inmobiliarias.

En Francia, la hipoteca de muebles no llegó a admitirse de modo general, sentido por el cual se formuló la regla: “*muebles n’ ont pas de suite par hipoteques*” lo que significa: que la hipoteca mobiliaria que se admite supone exclusivamente un derecho de preferencia mientras los muebles sigan en posesión del deudor. Gracias a esta regla se logra imponer el derecho de preferencia y persecución, las hipotecas se derivaban de una cédula privada, sin que se exija ninguna publicidad lo que hacía los fraudes muy temibles. Pero las reglas de prueba terminaron por imponerse al Derecho Sustantivo, llegándose a exigir la forma notarial para la constitución de la hipoteca.

Los efectos:

Mientras el antiguo derecho permitía al deudor entrar en posesión de los bienes que le habían sido hipotecados, colocándose así en la situación de un acreedor pignoraticio, la primitiva OBLIGATIO tiene como finalidad esencial la de atribuir al acreedor la autorización para hacer vender el inmueble en una época en que no estaba permitido apoderarse de los inmuebles.

Posteriormente se permite que el acreedor proceda a una verdadera toma de posesión seguida de una venta judicial; para ello ha de ejercitar su derecho de persecución contra un tercero; éste puede ponerle el beneficio de excusión, obligándole a dirigirse primero contra los bienes que le hubieren quedado en poder del deudor.

El mayor defecto de este sistema era su falta de publicidad, siendo insuficiente la intervención del notario y a menudo falsas las declaraciones del deudor, a pesar de las penas del estelionato que sobre él pesaban, el poder intentó algunas reformas pero simplemente a efectos fiscales. La Revolución fue la que dió lugar a reformas en el sistema.<sup>8</sup>

## **1.2 RESEÑA HISTÓRICA DE LA ACTIVIDAD HIPOTECARIA EN NICARAGUA**

La denominación “Derecho Hipotecario” es la más usual y encuentra su justificación en dos hechos: 1) Nuestra disciplina nace a impulso de las necesidades del Derecho Real de Hipoteca, que es el derecho real que más requiere de un régimen de publicidad; recuérdese que los primeros Registros

---

<sup>8</sup> Paul Durliac y J. de Malafosse, Derecho Romano y Francés Histórico, Tomo I, Bosh, Casa Editorial-Urgel. Barcelona, 1960, Pag. 550-552

inmobiliarios fueron de hipotecas. 2) Las leyes de algunos países que regulan la publicidad inmobiliaria son llamadas hipotecarias (España, Bélgica, etc.) La referida denominación es diminuta, pues sólo se refiere al derecho real de hipoteca, limitando el campo de la disciplina; sin embargo, usualmente se emplea en un sentido amplio comprendiendo la publicidad del dominio y demás derechos reales; es decir, se usa el término como equivalente a Derecho inmobiliario Registral.

Oficio de Hipotecas: Es un Registro en que debe tomarse razón de las escrituras que contengan hipoteca especial, para evitar así los fraudes que algunos individuos suelen usar, de obligar una misma finca a unos y otros, ocultando los gravámenes a que con anterioridad se halla afecta.

Aplicación de los oficios de hipotecas en Nicaragua.

Por Reales Cédulas del 9 de Mayo de 1778 y 16 de Abril de 1783 los Oficios de Hipotecas españoles se extendieron a América. Fue en León, cabecera de la Provincia, en donde por primera vez se estableció una Notaría de Hipoteca.

León y Granada, sedes de los dos Oficios. Con posterioridad a nuestra Independencia de España, las cinco provincias centroamericanas constituyéndose en un Estado Federal y el 22 de noviembre de 1824 aprobaron la Constitución Federal de Centro América. Nicaragua, como miembro de esa Federación, sancionó su constitución el 22 de abril de 1826.

De conformidad con el art. 139 había una Corte Suprema de Justicia que tenía su sede en la ciudad de León. Terminando el pacto federal, Nicaragua, como Estado Independiente, aprobó el 12 de noviembre de 1838 una Constitución Política propia. Por el art. 141 se dividió la Corte Suprema de Justicia en dos secciones que residían en dos distintos departamentos y “en el más inmediato que la ley designe”.

De acuerdo con la Ley del 22 de Noviembre de 1838, una de las secciones en que estaba dividida la Corte Suprema de Justicia tenía su sede en León y la otra en Granada. La jurisdicción de la primera se extendía a los departamentos occidentales y septentrionales, y la otra a los departamentos oriental y meridional. Por el art. 107 de esa Ley se creó en Granada un Registro de Hipotecas y se mantuvo el de León.

Por la Ley Reglamentaria de la Administración de Justicia del 15 de junio de 1841 se mantienen las notarias de Hipotecas que desde 1838 existían en León y Granada.

El art. 311 de la Ley del 4 de Julio de 1851 Reglamentaria para los Tribunales y Juzgados que derogó la anterior, dispuso que los Oficios de Hipotecas fueran servidos por el Escribano de cámara de las Cortes.

El art. 108 de la Ley del 22 de Noviembre de 1838 y el art. 102 de la Ley del 15 de Junio de 1841, dispusieron en igual forma que la toma de razón sólo otorgaba prelación en los concursos y tercerías, pero que jamás producía la nulidad del documento.

El art. 312 de la Ley del 4 de julio de 1851 exigía la inscripción para el ejercicio de la acción hipotecaria contra los terceros o para perseguir la hipoteca.

El primer Registro en Nicaragua es la Notaria de Hipotecas u Oficios de Hipotecas. Ya se dijo que en León primero y después en Granada se establecieron las Notarias de Hipotecas. En la Historia de Nuestro Derecho Registral aparecen como el primer Registro. A pesar de sus limitaciones en cuanto a los derechos inscribibles y al número de ellas (dos), cuya consecuencia se traducía en la gran cantidad de títulos sin inscribir, representan para la época de su vigencia un gran avance en materia de publicidad.

Alejandro Hurtado Chamorro dice que William Walker estableció el sistema registral en la propiedad inmobiliaria, que el nicaragüense desconocía.

El Registro Conservatorio: Después de la independencia, en Nicaragua siguieron vigentes las Notarias de Hipotecas por un buen tiempo. Bajo la presidencia del General Don Tomás Martínez, se sancionó el 25 de Enero de 1867 el primer Código Civil. Dicho cuerpo de leyes no era más que la adopción del Código Civil de Chile de 1855 con ligeras modificaciones.

Con el establecimiento del Registro Conservatorio se llenó un gran vacío en materia registral. La seguridad de la riqueza inmobiliaria y el estímulo al desarrollo del crédito hipotecario exigían la organización de un Registro sobre bases más amplias.

Objeto del Registro: De conformidad con los arts. 1 y 2 los fines del Registro son: la seguridad de las transacciones sobre bienes inmuebles, como objetivo principal, y la garantía y conservación de los títulos inscribibles.

Implantación del Registro Público Nicaragüense:

En 1904 entró en vigencia el nuevo Código Civil que actualmente nos rige. La comisión codificadora estaba integrada por tres destacados juristas nicaragüenses: José Francisco Aguilar, Bruno H. Buitrago y Francisco Paniagua Prado. Este Código recibió la sanción del gobierno liberal del general José Santos Zelaya, quien hizo una verdadera revolución en materia social y política. En el Tomo II, Libro III, Título XXV y en el Reglamento anexo, consagra la institución del Registro Público.

El sistema adoptado se inspiró directamente en la Ley Hipotecaria de España de 1861 y su reforma de 1869 e indirectamente a través del Código Civil de Costa Rica y el Reglamento del Registro Público del 1 de Octubre de 1887, del Código Civil de Guatemala y el Reglamento para el Registro de la Propiedad e Hipotecas,

que también les sirvieron de modelos y que a su vez recibieron la influencia de la Ley Hipotecaria Española.<sup>9</sup>

### **1.3 IMPORTANCIA DEL RÉGIMEN HIPOTECARIO**

La importancia del Régimen Hipotecario en Nicaragua es de gran trascendencia, por cuanto este regula los Derechos y Obligaciones tanto de acreedores como de los deudores, así como también, establece de forma clara el procedimiento jurídico a seguir en caso de incumplimiento por cualquiera de las partes.

El Régimen Hipotecario le concede al acreedor tres derechos sustanciales: tales como:

- a) **DERECHO DE PERSECUCIÓN**: tiene dos acciones una de carácter personal y otra de carácter hipotecario, las cuales se confirman en los Artículos: 3844C inc. 1 dice: “La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido.” y se confirma lo expuesto en el Artículo 3843C. que dice: “La hipoteca grava los bienes sobre que recae y los sujeta directa e inmediatamente al cumplimiento de las obligaciones a que sirve de garantía, sea quien fuere el poseedor de los mismos bienes.”
  
- b) **DERECHO DE VENTA**: otorga al acreedor el derecho de vender el inmueble y pagarse con el producto, si el deudor no cumple con la obligación. Se desprende de los Artículos: 3792C, que dice: “El acreedor cuya hipoteca esté constituida sobre dos o más inmuebles, puede aunque los

---

<sup>9</sup> Escobar Fornos, Iván, Introducción al Derecho Inmobiliario Registral, Impreso Centro de Reproducción B.C.N. Pág. 37 y Sigs.

encuentre en el dominio de diferentes terceros poseedores, perseguirlos a todos simultáneamente, o hacer ejecutar uno solo de ellos.” y 3777C que dice: “El acreedor cuya hipoteca se extiende a varios inmuebles tiene derecho a elegir cualquiera de dichos inmuebles, para ser pagado con su valor de la totalidad de su crédito, aunque sobre él se hubieren constituido posteriormente otras hipotecas.”

- c) DERECHO DE PREFERENCIA: lo encontramos establecido en los Artículos: 3775C que dice: “Los costos y gastos, como los daños e intereses a que el deudor pueda ser condenado por causa de la inejecución de una obligación, participan, como accesorio del crédito principal, de las seguridades hipotecarias constituidas para ese crédito.” Y el 3831C que dice: “La hipoteca garantiza tanto el principal del crédito como los intereses, si estuvieren determinados en la obligación, salvo lo dispuesto en el Artículo 3784C.

Al constituirse la hipoteca por un crédito anterior, los intereses atrasados, si los hubiere, deben liquidarse y designarse en suma cierta. La indicación de que la hipoteca comprende los intereses atrasados, sin designación de su importancia, es sin efecto alguno.”

Por su parte el dueño del inmueble hipotecado continúa siendo propietario y poseedor del Bien de conformidad con el Artículo 3838C.

Es importante también apuntar que nuestro Régimen Jurídico establece las condiciones de orden personal como formal para la validez y eficacia del Contrato de Hipoteca de conformidad con los Artículos 3797, 3798 y 3808 C.

No omitimos manifestar las importantes regulaciones que en materia de bienes muebles hipotecables aportan el Código de Aviación Civil y el Código de Comercio.

En el Código de Comercio encontramos en el Capítulo II “De los préstamos con garantías o títulos de valores públicos” desde el Artículo 500CC hasta el Artículo 518 CC.

## **1.4 CONCEPTOS DE LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA Y DIFERENCIA ENTRE GARANTÍAS REALES Y GARANTÍAS PERSONALES**

### **1.4.1 NOCIÓN DE GARANTÍA PERSONAL**

Consiste esencialmente en la obligación que adquiere una persona, como deudor quirografario, junto a otra, con objeto de garantizar al acreedor el pago de la deuda de ésta última.<sup>10</sup>

Las garantías personales fueron muy variadas antiguamente en la forma. Los Romanos practicaron la *sponsio*, la *fidepromissio*, la *fidejussio*, el *madatum pecuniae credendae*; estas dos últimas fueron las que sobrevivieron hasta el fin. En el antiguo Derecho Francés aparecieron diferentes variedades, la principal de las cuales era la *Previne* obligación del *pliege*. En el Derecho Francés moderno todas estas formas antiguas se han fundido en una sola: *La Fianza*.

---

<sup>10</sup> Bonnecase, Julien, Tratado Elemental de Derecho Civil, Volumen I, Editorial Mexicana, Pag 990-1048

Sin embargo, la fianza no es la única forma de garantía personal que puede señalarse en la actualidad: La solidaridad, y en menor medida, la indivisibilidad, desempeñan el mismo papel.<sup>11</sup>

#### **1.4.2 NOCIÓN GARANTÍA REAL:**

La definición más general de la garantía real, establece que es la constitución a favor del acreedor, de un Derecho Real de garantía o de derechos más o menos asimilados a éste.<sup>12</sup>

Las garantías son tan naturales y tan antiguas como la desconfianza humana, ante la reiterada experiencia del incumplimiento de las obligaciones, especialmente en cuanto a puntualidad y totalidad en lo que se refiere a las deudas en dinero.

La garantía, si es meramente de palabra, constituye Promesa. Hecha por escrito, obliga a su cumplimiento en los términos generales de las obligaciones

y en los particulares de las accesorias. Cuando es de índole real, se rige por lo dispuesto para la prenda si se trata de cosa muebles, y para las hipotecas si se constituye sobre inmuebles.<sup>13</sup>

El acreedor, provisto de la garantía real, ya no tiene que temer el efecto de las enajenaciones realizadas por su deudor, ya sea que posea y detente la cosa (acreedor prendario) o que tenga el derecho de perseguirla, es decir, de embargarla

---

<sup>11</sup> Planiol, Marcel; Ripert, Georges; Derecho Civil, Pág. 1108

<sup>12</sup> Ob.Cit. Bonnecase, Julien, Tratado Elemental de Derecho Civil, Volumen I, Editorial Mexicana, Pago. 1048, 1006

<sup>13</sup> Ob.Cit. Cabanellas, Guillermo;1998, Pág., 153

cuando se encuentre en poder de terceros en el caso de que haya sido enajenada (Acreedor Hipotecario).<sup>14</sup>

### **1.4.3 DIFERENCIA ENTRE GARANTÍA REAL Y PERSONAL**

La diferencia entre Garantía Real y Garantía Personal estriba en que la Garantía Personal es aquella en que el acreedor tiene garantizado el pago por otra persona que se obliga con él a pagarle en lugar del deudor, si éste no lo hace por sí mismo; en cambio en la Garantía Real el acreedor ve asegurado su crédito en los bienes que el deudor o un tercero pone en garantía para honrar o satisfacer la obligación contraída.

### **1.4.4 IMPORTANCIA DE LOS DERECHOS DE GARANTÍA**

La importancia de los Derechos de Garantía es que contribuyen a reforzar o afianzar el cumplimiento de una obligación. Las garantías son formas genéricas de afianzar una obligación. En las operaciones de crédito, es preciso aportar garantías para poder efectuar operaciones de negocio a crédito. Así en los mercados de futuro deben también presentar garantías para asegurar los compromisos contraídos.

El surgimiento de las garantías reales desempeña un rol de relevancia decisivo en cuanto al crédito (préstamo concedido por una institución, obligación que se asume al poner una suma de dinero a disposición de alguien), ya que este tipo de garantías brindan al acreedor la protección y la seguridad amplia.

---

<sup>14</sup> Ob.Cit. Planiol, Marcel; Ripert, Georges; Derecho Civil.Pág.1108

Así con las garantías no hay temor a las disminuciones del activo del deudor, a las enajenaciones ni a las deudas nuevas que traen aumento del pasivo; ya que en las garantías reales el bien o bienes del deudor quedan afectados al cumplimiento de la obligación del deudor, de manera que el acreedor pueda realizarlo independientemente para satisfacer sus derechos.<sup>15</sup>

Comparación entre Derechos Reales y Personales.

- a) Los derechos reales están taxativamente señalados por la ley: dominio, usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipoteca, prenda y anticresis. En cambio, los derechos personales no tienen límites. Los interesados pueden crear todo tipo de relaciones dentro del marco de licitud.
- b) Los derechos reales son oponibles a cualquier persona (erga omnes); son derechos absolutos. El dueño recupera la cosa en poder de quien se encuentre; el acreedor hipotecario puede perseguir la cosa hipotecada en poder de la persona en que se encuentre. En cambio, el derecho personal solamente es exigible en contra del obligado (deudor), razón por lo que se estima como un derecho relativo. Ejemplo: A promete vender a B. en documento privado, el inmueble X. posteriormente A vende el inmueble X a C.

En el caso planteado, B no puede hacer valer su derecho personal en contra de C, quien adquiere la propiedad del inmueble X. B solo tiene acción personal de daños y perjuicios en contra de A. Por supuesto que si la promesa consta en documento público inscrito, la venta a favor de C no perjudica a B. Es más, no se puede inscribir a tenor del

---

<sup>15</sup> Iglesias, Juan. Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado. Ed. Octava, Editorial Ariel.

artículo 129 R.R.P. La inscripción hace oponible a terceros la promesa de venta. Si bien esta encierra un derecho personal, como todo contrato de promesa, con su inscripción adquiere virtualidad real.

- c) El derecho real impone una obligación pasiva a los sujetos. Los obliga a no realizar actos que perjudiquen al titular del derecho real. En cambio, el titular del derecho personal puede exigir una prestación que puede consistir en dar, hacer, y no hacer.
- d) Los derechos reales nacen en virtud del título y la tradición; en cambio, los derechos de crédito nacen mediante el contrato. En nuestro sistema el contrato de compraventa produce la transmisión del dominio. En algunos códigos, como el francés, los actos o contratos traslativos (venta, donación, etc) producen, la transmisión del dominio y constitución de los derechos reales.
- e) Los derechos reales nacen, en principio, con carácter estable y permanente, y el interés del titular es satisfecho mientras vive; en cambio, las obligaciones nacen temporales, destinadas a extinguir su existencia y el acreedor satisface su interés al cumplir la obligación.

La temporalidad se debe a que la obligación está dirigida a un fin determinado y una vez cumplido (satisfacción de la prestación) se extingue. Su existencia en el tiempo puede ser efímera o más o menos prolongada. Puede ser que el nacimiento de la obligación y su cumplimiento se realicen en breve espacio de tiempo (venta al contado, donación, etc.), en cuyo caso la vida de la obligación es efímera; pero

es posible encontrar otras relaciones obligaciones que prolongan su existencia después de su nacimiento, debido a que sus prestaciones no se agotan en una sola prestación, sino en la realización de varias prestaciones pendientes o en una conducta duradera (arriendo, sociedad, depósito, mutuo, apertura de crédito, suministro, etc.). Su prolongación puede ser más o menos duradera según lo convenido o la denuncia de las partes en los casos en que cabe. Se denominan obligaciones duraderas.

- f) En los derechos reales la preferencia excluyente o de rango se determina por la fecha de constitución, rigiendo el principio *prior tempore potior jure*; en cambio, los derechos de crédito nacen en pie de igualdad, cualquiera que sea la fecha de ellos, pero se señalan algunas preferencias atendiendo el origen del crédito.

Algunos autores equiparan el derecho personal al real. Se fundan en que el derecho personal es una facultad sobre los bienes del deudor, y no sobre las personas. Encuentran como única diferencia en que el derecho real se ejerce exclusivamente sobre una cosa determinada, mientras que el derecho personal sobre una universalidad de bienes. Esta teoría es fuertemente criticada, por cuanto el vínculo obligacional solo se da entre personas y no entre personas y bienes.

Otro sector doctrinal, encabezado por PLANIOL, equipara el derecho real al personal. Se funda en que todo derecho subjetivo privado es una facultad correlativa de las obligaciones personales, por lo que no es posible ver una relación jurídica entre una persona y una cosa. De aquí que en los derechos reales

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA  
“Régimen Hipotecario y sus Efectos”

---

---

existe el titular del derecho y, frente a él; una universalidad de personas a las que la ley impone la obligación de no estorbar o impedir el ejercicio de su derecho. Ambas teorías tienden a borrar la diferencia entre derecho real y derecho personal, base de nuestro Derecho.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Ob.Cit. Escobar Fornos, Iván. Obligaciones Pág. 29 y Sigs.

**CAPITULO II**  
**GENERALIDADES DE LA HIPOTECA COMO CONTRATO**  
**ACCESORIO**

**2.1 CONCEPTOS**

**2.1.1 CONTRATO ACCESORIO**

El que no existe por si sólo, sino que depende de la existencia de otro, llamado Contrato Principal.<sup>17</sup>

**2.1.2 HIPOTECA**

El Código Civil Mexicano vigente siguiendo a PLANIOL la define de la forma siguiente: “La Hipoteca es una Garantía Real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagada con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecida por la Ley”

La legislación Española vigente en su Artículo 104 de la Ley Hipotecaria, del 8 de febrero de 1946 la define de la siguiente manera: “La Hipoteca sujeta inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.”

El Código Civil Francés lo define en el Artículo 2114 así: “La Hipoteca es un derecho real sobre inmuebles afectados al cumplimiento de una obligación. Es por

---

<sup>17</sup> Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Ed. 31ª, Buenos Aires, Editorial Heliasta, Año 2005, Pág. 222.

naturaleza indivisible y subsiste íntegramente sobre todos los inmuebles afectados, sobre cada una y sobre cada parte de los mismos. Persigue a dichos inmuebles aún cuando pasen a mano de cualquier persona.”<sup>18</sup>

En la legislación Nicaragüense, la Hipoteca es un derecho real, constituido para garantizar una obligación de carácter patrimonial sobre un inmueble o derecho real del deudor o de un tercero y en beneficio de un acreedor, derecho que sin privar por de pronto de la posesión, ni de la propiedad del mismo, autoriza, en el caso de que la obligación garantizada se haga exigible y no sea cumplida, para instar la venta de dicho inmueble y cobrarse con el precio obtenido.<sup>19</sup>

El Doctor Iván Escobar Fornos, advierte del peligro que encierra toda definición, ya que la considera incompleta por no abarcar las principales características de la figura.

Por lo cual el Doctor Fornos; nos ofrece la siguiente definición: “La Hipoteca es un Derecho Real constituido sobre un inmueble o Derecho para asegurar el cumplimiento de una obligación, otorgándole al acreedor el derecho de perseguir el fundo en manos de quien lo posea y pagarse con preferencia el crédito con el producto de su venta o mediante la adjudicación en pago”<sup>20</sup>

Aún con todos los intentos de perfeccionar el concepto de hipoteca, como garantías aplicables a bienes inmuebles, se omite incluir los bienes muebles

hipotecables de gran valor como son los Buques, Aeronaves y Frutos de inmuebles; como lo establecen el Código de Aviación Civil del 18 de Mayo de

---

<sup>18</sup> Ob.Cit. Bendana, Guy. Pág., 648.

<sup>19</sup> Ortiz Urbina, Roberto J, Tesis, Año 1960. León Nic, Pág. 35.

<sup>20</sup> Ob.Cit. Escobar Fornos, Iván, Curso de Contratos. Pág. 315.

1956, para el caso de Aeronaves y para el caso de los Buques y Frutos de inmuebles que lo establece nuestro Código Civil.

## **2.2 CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO ACCESORIO.**

### **2.2.1 LA HIPOTECA:**

La hipoteca como contrato posee las siguientes características:

*1.-Es unilateral:* Normalmente el único obligado es el deudor o tercero constituyente. De aquí se sigue que generalmente es unilateral. No obstante si también se obliga el acreedor: remuneración al tercero constituyente, reducción de la tasa de interés o del plazo del deudor etc., entonces se convierte en bilateral. Ya sabemos que tiene importancia práctica determinar si el contrato es unilateral o bilateral. Si es lo primero, no cabe la resolución del contrato. Si es lo segundo se da la resolución.

*2.-Es accesorio:* Porque supone una obligación principal cuyo cumplimiento se garantiza. Tal carácter resulta de la función de garantía que desempeña.

*3.-Puede ser gratuito u oneroso:* Generalmente el contrato de hipoteca es oneroso, pero en algunos casos es gratuito. Si el contrato hipotecario es bilateral no existe duda de su onerosidad, por que hay prestaciones recíprocas. Cuando es unilateral surge la duda de si es oneroso o gratuito. Por eso es preciso distinguir si la otorga un tercero sin remuneración, si es así, es gratuito. Cuando la otorga el deudor es oneroso.

4.- *Se puede celebrar con un tercero:* Generalmente el Contrato de Hipoteca se celebra entre el deudor y el acreedor, pero podría otorgarse entre éste y un tercero surgiendo lo que en la doctrina se denomina fianza real. De aquí que por analogía con la fianza le concedan al tercero constituyente derechos que son propios del fiador. Es bueno advertir que el tercero no está obligado personalmente. La hipoteca del tercero la consagra expresamente el Artículo 3800C que dice: “No es necesario que la hipoteca sea constituida por el que ha contraído la obligación principal, puede ser dada por un tercero sin obligarse personalmente”. Ej.: A es el deudor, B es el acreedor, y C es el dueño en dominio y posesión del bien hipotecado de A.

5.- *Es solemne:* El Artículo 3772C dispone que: “La hipoteca debe constituirse por escritura pública e inscribirse en el competente registro.” Aunque la escritura es requisito para su existencia (formalidad ad solemnitaten), ya que de fallar se puede suplir exigiéndole al constituyente el otorgamiento de acuerdo con el Artículo 2481C. Que dice: “Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiere intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.” Ni la inscripción es constitutiva del derecho real de hipoteca o solemnidad esencial de acuerdo con el Artículo 3816C y otros. Consideramos que de acuerdo a la ley y alguna parte de la doctrina este contrato se considera

Solemne, pero en la práctica debido a muchos factores e intereses de los contratantes se rompe con esta característica, esta misma opinión es compartida por Escobar Fornos<sup>21</sup>

### **2.2.2 LA FIANZA**

1.-*Es unilateral*: sólo el fiador se obliga a favor del acreedor, quien nada le proporciona a cambio.

2.-*Es un contrato accesorio*: sólo se entiende por la existencia de una obligación principal que garantiza el fiador.

3.- *Es consensual*: respecto a su forma y prueba, la fianza está regida por el Derecho Común.

4.-*Debe ser expresa*: la ley no admite la fianza tácita.<sup>22</sup> El Artículo 3669C dice “La fianza no se presume: debe constar expresamente y limitarse a los términos precisos en que esté constituida; sin que en caso alguno pueda extenderse a otras obligaciones del deudor, aunque hayan sido o fueren contraídas con el mismo acreedor.”

### **2.2.3 LA PRENDA**

1.- *Es un contrato*: la prenda es un contrato, que se celebra entre el acreedor y el constituyente de la prenda, que puede ser el deudor o un

---

<sup>21</sup> Ob.Cit. Escobar F. Curso de Contrato. Pág. 320.

<sup>22</sup> Ob.Cit. Planiol ,Marcel y Ripert, George. Derecho Civil. Pag 1110

tercero. Su carácter contractual se deduce de la definición legal y aparece reconocido expresamente en los Artículos 3731C, que dice: “Si el valor de la cosa que se da en prenda excede de cien pesos el contrato deberá constar por escrito.” Y el Artículo 3734C, que dice: “El Contrato de Prenda produce su efecto entre las partes por la entrega de la cosa empeñada; pero con relación a terceros, es necesario que además conste en documento público o privado autorizado por notario o por algún juez de lo civil o local.

2.-*Es un contrato real:* Es real por que se perfecciona con la entrega del bien pignorado al acreedor. Este carácter se deduce de los Artículos 3728C que dice: “El deudor puede asegurar el cumplimiento de su obligación entregando al acreedor o a quien le represente, algún objeto mueble para que le sirva de garantía. Esto es lo que se denomina Prenda. Y el Artículo 3734C descrito anteriormente. El artículo 510 del Código de Comercio exige expresamente la entrega para su constitución. Que dice: “Para que se tenga por constituida la prenda, deberá ser ésta entregada al acreedor real o simbólicamente surtiendo efecto contra tercero, mientras permanezca en poder del acreedor.”

3.-*Es un contrato accesorio:* Este carácter se desprende de la definición legal y de los Artículos 3742C que dice: “Dadas en prenda dos o más cosas para seguridad de una obligación, no podrá el deudor retirar ninguna de ellas, sin pagar el crédito total, o sin haberla reemplazado. Y el Artículo 3770C inc. 1 y otros.-

- 4.- *Es un contrato unilateral:* Es unilateral por que al momento de su perfeccionamiento sólo una de las partes resulta obligada: En la prenda civil y mercantil el acreedor devolverá la cosa recibida en prenda.-
- 5.- *Puede ser oneroso o gratuito:* El Contrato de Prenda generalmente es oneroso (el deudor logra un crédito y el acreedor mejor garantía), pero puede ser gratuito, cuando se da la prenda con posterioridad al nacimiento de la obligación principal o cuando es otorgada por un tercero que no obtiene por ello utilidad alguna.
- 6.- *Engendra un Derecho Real y otro de Preferencia:* La prenda concede varios derechos: De persecución, preferencia, retención, venta y otros. De su naturaleza real se desprende el Derecho de perseguir el bien pignorado en manos de quien se encontrare. En virtud del derecho de preferencia el acreedor se paga primero que los acreedores del deudor con el producto de la cosa pignorada. Ambos derechos le comunican la verdadera eficacia a la garantía prenda.
- 7.- *Es indivisible:* Al igual que la hipoteca la prenda es indivisible. Su aplicación, según se desprende de los Artículos: 3742C, 3763C y 3765C, son las siguientes: No se puede recuperar una parte del bien pignorado mediante un pago parcial del deudor o codeudor; el acreedor originario o por herencia que recibe su parte en el crédito no puede liberar la prenda en perjuicio de sus

coacreedores; si varias cosas han sido dadas en prenda no se pueden recuperar una o algunas sin pagar toda la deuda.<sup>23</sup>

#### **2.2.4 LA ANTICRESIS**

El artículo 3899C: Define a la anticresis como un contrato por el que se entrega al acreedor una cosa raíz para que se pague con sus frutos, de esta definición se desprenden varias de sus características:

*1.-Es un contrato solemne:* Así lo establece al Artículo 3900C que dice: “El Contrato de Anticresis es nulo sino se constituye en escritura pública.

*2.-Es un derecho real:* El Artículo 602C expresamente lo establece así: Son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de Derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de Hipoteca y Anticresis, terminando así con la polémica de que si es un derecho real o personal. Su naturaleza dentro de los derechos reales, es la de un derecho real de goce (o de disfrute) y de realización de valor. Es de disfrute por que el acreedor recibe el inmueble para que con sus frutos se pague el crédito. Es de realización de valor por que el acreedor conserva el derecho de vender judicialmente (subasta) el inmueble y pagarse con preferencia.

---

<sup>23</sup> Ob. Cit. Escobar F. Iván, Pág. 303 y Sigs.

3.-*Es un contrato accesorio y de garantía:* Tiene este carácter por cuanto se constituye para garantizar al igual que la hipoteca y la prenda, el cumplimiento de una obligación principal.

4.-*Es un contrato bilateral:* En nuestro sistema de anticresis ha dejado de ser un contrato real pasando a ser solemne. Una vez celebrado en escritura pública e inscrita ésta, ambos resultan obligados: El deudor a entregar la cosa y el acreedor a devolverla. En los Códigos Civiles que lo consagran como real es unilateral, pues al momento de perfeccionarse (entrega de inmueble), sólo resulta obligado el acreedor a devolver la cosa.

5.-*Es indivisible:* De acuerdo con el Artículo 3908C que dice “El derecho de retención del acreedor anticresista es indivisible.” Esto significa: a) Que el acreedor no esta obligado a devolver la cosa o parte de ella, mientras no fuere pagada la totalidad de la deuda. b) Que si el deudor muere, el heredero que pague su cuota, no puede pedir la devolución de todo o parte del inmueble; si muere el acreedor, ninguno de los herederos que recibiere en pago su cuota puede restituir todo o parte del inmueble.

6.-*Es oneroso:* Por que el acreedor obtiene una garantía y el deudor un crédito. Aunque en la práctica carece de interés, se sostiene que, a semejanza de la hipoteca puede ser oneroso o gratuito. Se citan como gratuitos la anticresis otorgada por un tercero y la concedida por el mismo deudor con posterioridad a la celebración del contrato.

7.-*Puede ser de carácter extintivo o compensativo:* Es extintivo cuando se imputen los frutos primero a los intereses y después al capital de acuerdo con el Artículo 3927C que dice: "Habiendo intereses en la obligación se aplicará la renta del inmueble primero a los intereses y lo que sobre al capital." Será compensativo cuando las partes convienen en que todo o en parte se compensen los frutos con los intereses, de acuerdo con el Artículo 3926C que dice: "Las partes pueden estipular que en todo o en parte se compensen los frutos con los intereses." En virtud de la ley normalmente es extintivo, por lo que solamente será compensativo si así lo estipula.<sup>24</sup>

### **2.3.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA HIPOTECA**

La hipoteca, como todo contrato, debe reunir los requisitos legales siguientes: Consentimiento, Capacidad, Objeto y Causa.

#### **A) CONSENTIMIENTO**

El consentimiento debe manifestarse en escritura pública de aquí la solemnidad. Nuestro Código Civil no admite la declaración unilateral de voluntad como fuente de la hipoteca y de las obligaciones en general. Por el contrario en otras legislaciones se acepta hipoteca unilateral como en España, México e Italia.

El acreedor no necesita aceptar la hipoteca en una escritura pública en forma expresa. Se puede aceptar la hipoteca en forma tácita y con posterioridad a su

---

<sup>24</sup> Ob. Cit. Escobar F. Iván. Pág. 294 y Sigs.

otorgamiento, como sucedería cuando se libra un testimonio de la hipoteca a su favor. La Corte Suprema de Justicia admite esta aceptación.

## **B) CAPACIDAD PARA ENAJENAR**

Además del Consentimiento para hipotecar es necesario tener capacidad de obligarse y de enajenar, y ser propietario del inmueble hipotecado, de conformidad con los Artículos: 3797C. Que dice así: “Los que no pueden válidamente obligarse, no pueden hipotecar sus bienes; pero la hipoteca constituida por un incapaz puede ser ratificada o confirmada con efecto retroactivo, cesando la incapacidad.

Y el artículo 3798C, que dice: “Para constituir una hipoteca, es necesario ser propietario del inmueble y tener la capacidad de enajenar bienes inmuebles.”

El acreedor que voluntariamente cancela la hipoteca también debe tener capacidad de enajenar. Así lo dispone el Artículo 3878C: “La hipoteca se cancelará por consentimiento de las partes que tengan capacidad para enajenar sus bienes, en autoridad de cosa juzgada.

La capacidad de obligarse es diferente a la de enajenar. Son dos capacidades que deben concurrir en la constitución de la hipoteca. De tal suerte que es posible que la obligación principal sea válida por haber concurrido la capacidad de obligarse en el constituyente y nula la accesoria (hipoteca) por no tener éste capacidad de enajenar, verbigracia:

Una persona de 15 años de edad se encuentra en pleno uso de sus facultades, goza de su capacidad de Hecho, pero todavía no ha adquirido la Capacidad de Derecho que es la que le permitirá ser un sujeto completo que le permita ejercer derechos y

contraer obligaciones adquiriendo así la plena disposición para administrar sus bienes, enajenar entre otros.

La capacidad de enajenar se deriva de las características de la hipoteca constituye un principio de enajenación (venta eventual del inmueble). En realidad, toda deuda que se contrae puede conducir a una enajenación; pero en la hipoteca esa posibilidad aparece concretada y eficientemente asegurada. De aquí la exigencia de tal capacidad especial.

Los incapaces no pueden hipotecar por si mismos. Es preciso que se llenen los requisitos y formalidades legales.

La hipoteca celebrada por un incapaz puede ser ratificada cesando la incapacidad, según lo dispone el Artículo 3797C. Si la hipoteca la constituye un tercero y se anula la obligación por una excepción personal (minoría de edad), será válida la hipoteca, por disponerlo así el Artículo 3801C dice así: “Si la obligación por la que un tercero ha dado una hipoteca fuere solamente anulada por una excepción puramente personal, como la de un menor, la hipoteca dada por un tercero será válida, y tendrá su pleno y entero efecto.

Ejemplo, Artículo 1844C: La Fianzas, Hipotecas, Prendas y Cláusulas Penales, constituidas por terceros para seguridad de las obligaciones Naturales, son válidas, pudiendo pedirse el cumplimiento de estas obligaciones accesorias.

### **C) OBJETO.**

El Artículo 3799C. Señala en forma amplia los bienes que pueden hipotecarse: Los inmuebles; los derechos reales enajenables, como el usufructo y la hipoteca

(hipoteca sobre hipoteca), pero no el uso, habitación y servidumbre en forma independiente, por que no pueden enajenarse, regulando tal

prohibición respecto a los dos primeros el Artículo 1548C; el edificio construido en fundo ajeno; los frutos de los inmuebles; la nuda propiedad, la que una vez consolidada por la extinción del usufructo, quedará afectado por la hipoteca, salvo pacto en contrario; las naves, los pastos, agua, leñas y otros semejantes de naturaleza real; los bienes litigiosos siempre que se haya anotado preventivamente la demanda o se haga constar en el Registro que el acreedor tenía conocimiento del litigio; los ferrocarriles, canales, puentes y otras obras destinadas al servicio público.

El Artículo 3798C. No permite la hipoteca de cosa ajena. Si se constituye sería nula, con nulidad absoluta. Esta solución es diferente a la dada a la venta de cosa ajena, que es nulidad relativa. Son soluciones no compatibles por que en nuestro Sistema ambos derechos se constituyen por el contrato y si no se tiene el dominio en el momento de su celebración serán nulos por faltar el objeto y el dominio en que pueda recaer la transmisión o constitución. De acuerdo con esta idea la venta o hipoteca de cosa ajena son nulas de forma absoluta. A pesar de lo expuesto en la doctrina francesa se discute si la venta de cosa ajena produce nulidad relativa porque puede ser ratificada por el propietario. En los países en donde rige el sistema del título y el modo las soluciones varían: algunos aceptan la validez de la venta sistema del título y de la hipoteca de cosa ajena y otras consideran con nulidad relativa la venta de cosa ajena y con nulidad absoluta la hipoteca de cosa ajena. Generalmente aceptan la validez de la venta de cosa ajena.

La hipoteca sobre usufructo concluye por la extinción del usufructo por hecho ajeno a la voluntad del usufructuario (plazo, cumplimiento de la condición,

muerte, etc.) Por el contrario, si fuera por su voluntad (renuncia etc.) subsistirá la hipoteca hasta la conclusión normal del usufructo.

#### **D) CAUSA.**

Para determinar la causa es preciso distinguir si el constituyente es el deudor o un tercero.

Si la hipoteca la constituye el deudor, que es lo que normalmente ocurre su causa será la misma de la obligación principal, ya sea que se constituya simultáneamente o con posterioridad, aunque un sector doctrinal en este último supuesto considera que la causa será el cumplimiento de la obligación de garantía asumida en el contrato (causa solvente).

En la práctica son rarísimos los que se constituyen con posterioridad al establecimiento de la obligación por la inseguridad del cumplimiento de la obligación.

Cuando la garantía es otorgada por un tercero se puede presentar varias situaciones. Generalmente el tercero se limita a constituir la hipoteca, sin expresar causa, por lo que hay que buscarla en las relaciones del constituyente con el deudor, pero la hipoteca es abstracta para el acreedor con relación a ellas, permaneciendo extraño a su nacimiento. Cuando el tercero no recibe beneficio alguno a cambio de la hipoteca, la causa será la mera liberalidad. Si recibe beneficio del deudor, la causa será la obligación que este contrajo.

Cuando el acreedor paga o promete remuneración al tercero, el contrato deja de ser abstracto. En la promesa de remuneración, esta sería la causa para el tercero y la

del acreedor la constitución de la hipoteca. En caso de incumplimiento se podría resolver el contrato.<sup>25</sup>

#### **2.4.- FORMALIDADES DE LA HIPOTECA.**

Solo cabe constituir hipoteca por:

Escritura Pública o mediante documento que, sirviendo de título al dominio o Derecho real gravado, se expida por autoridad competente y con capacidad por si mismo para hacer fe por ejemplo: Sentencia en Solicitud de Título Supletorio. Para la constitución válida se impone la inscripción en el Registro de la Propiedad y que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, que la cosa hipotecada pertenezca en propiedad a quien la hipoteca y que tal persona tenga libre disposición de sus bienes o se halle legalmente autorizada a tal fin.<sup>26</sup>

Nuestra legislación en el Artículo 3772C, establece que la hipoteca debe constituirse en escritura pública e inscribirse, se considera que prevalece el sistema Constitutivo de nuestro Código Civil estatuido en los Artículos 2449C y 2481C que dicen así:

Artículo 2449C: Desde que la estipulación se acepta queda perfecto el contrato, salvo que la ley exija alguna otra formalidad; pero en todo caso se tendrá como promesa exigible.

Artículo: 2481C: Si la ley exigiere el otorgamiento de escrituras u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiere intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

---

<sup>25</sup> Ob.Cit.Curso de Contratos, Escobar Fornos, Iván. Pág. 320 y Sigs.

<sup>26</sup> Ob.Cit.Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Cabanellas, Guillermo. Pag.283.

A este respecto cabe observar que el Artículo 2481C fue tomado del Artículo 1279 Versión Española por las codificaciones de nuestro Código y, sin embargo, el Artículo 145 de la Ley Hipotecaria Española dispone que para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere;

1ro. Que se hayan constituido en la escritura pública.

2do. Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.<sup>27</sup>

### **2.5.- CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE HIPOTECA.**

El Código Napoleónico estableció las hipotecas Convencionales, Legales y Judiciales.

Según el Derecho Comparado histórico podemos extraer las clasificaciones siguientes:

---

<sup>27</sup> Ob.Cit.Bendana-Guerrero, Guy. Pág. 485.

a) Atendiendo  
a su origen

**Convencionales:** Según sean constituidos por las partes.

Ej.: Aquella hipoteca que se constituye en virtud de un crédito que otorga Juan a Pedro. Ésta se formaliza mediante una escritura de hipoteca.

**Legales:** Las constituidas por el ministerio de las ley.

Ej.: Cuando en una partición de herencia, el partidor dentro de las facultades que tiene le adjudica un bien a un heredero y excede en su valor, entonces éste tiene que constituir hipoteca para garantizar el pago del excedente.

**Judiciales:** Los que se derivan por decreto judicial.

Ej.: Cuando un crédito se hace constar en un documento privado, tiene derecho el acreedor a demandar judicialmente al deudor, el reconocimiento de la deuda. Es la sentencia de reconocimiento la que implica la hipoteca judicial.

b) Según la extensión con relación a los bienes.

**Generales:** si se afecta a todos los bienes del deudor.

Ej.: Es cuando se acuerda que todos los bienes garantizan la hipoteca.

**Especiales:** si solo afectan a uno o más bienes determinados.

Ej.: Se constituye hipoteca sólo sobre un lote determinado.

c) Atendiendo a la publicidad

**Públicas:** En Nicaragua la hipoteca es constitutiva. La inscripción en el Registro de la propiedad es constitutiva de derecho para que tenga el efecto deseado, por lo que la inscripción le da carácter público.

**Ocultas:** No existe en el Sistema Moderno, pues contradice el principio de publicidad. En el pasado se podía constituir hipoteca, no inscribirla y retener el acreedor el documento donde hacía constar la misma.

### **HIPOTECA CONVENCIONAL**

Son todas aquellas que se constituyen con el consentimiento de las partes, y las formalidades que establece la ley de conformidad con los Artículos 3793C. y el 2481C.

Art. 3793C: No hay otra hipoteca que la convencional constituida por el deudor de una obligación en la forma prescrita por este título. Título XXIII HIPOTECAS.

### **HIPOTECA LEGAL**

Son aquellas que se atribuyen de pleno derecho a ciertas personas determinadas.

El Código vigente acepta por excepción algunas hipotecas legales tales como:

- a) La constituida sobre bienes raíces adjudicados a los comuneros para garantizar el pago, que resultan en contra de los adjudicatarios, establecida en los Artículos 1564 y 1566 Pr.

Arto.1564 Pr: Salvo acuerdo unánime de las partes los comuneros que durante el juicio divisorio reciban bienes en adjudicación por un valor que exceda del ochenta por ciento de lo que les corresponda percibir, pagarán de contado dicho exceso la fijación provisional de éste se hará prudencialmente por el partidor.

Arto.1566 Pr: En las adjudicaciones de propiedades raíces que se hagan a los comuneros durante el juicio divisorio o en la sentencia final, se entenderá constituida hipoteca sobre las propiedades adjudicadas para asegurar el pago de los alcances, que resultaren en contra de los adjudicatarios, siempre que no se pague de contado el exceso a que se refiere el Arto. 1564 Pr. Al inscribir el

registrador el título de adjudicación inscribirá a la vez la hipoteca por el valor de los alcances.

Podrá reemplazarse esta hipoteca por otra caución suficiente calificada por el partidor.

- b) La constituida en virtud del crédito refeccionario, regulada en el Artículo 47 del R.R.P.(Reglamento del Registro de la Propiedad)
- c) La establecida en contra del inmueble retenido por resolución judicial firme, regulado en el Artículo 1426 Pr.

Arto. 1426 Pr. Los bienes retenidos por resolución ejecutoriada, serán considerados, según su naturaleza, como hipotecados o constituidos en prenda para los efectos de su realización y de la preferencia a favor de los créditos que garanticen el decreto judicial que declare procedente la retención de inmuebles, deberá inscribirse en el Registro de Hipotecas.

Pero todas estas Hipotecas legales son *sui generis*. Son especiales y no se constituyen por el solo ministerio de la ley. Necesitan de la inscripción en el Registro para que tengan efectos contra terceros. También contempla la posibilidad de que la hipoteca surja de una resolución judicial, como es el caso regulado en el Artículo 70 Pr. Pero también esta hipoteca es especial y requiere de inscripción para afectar a los terceros.<sup>28</sup>

### **HIPOTECA JUDICIAL**

Es la que resulta de las sentencias o actos judiciales. En otros términos la hipoteca judicial resulta de una sentencia condenatoria o de juicio de reconocimiento o verificación de escritura.

---

<sup>28</sup> Ob.Cit.Escobar Fornos, Iván, Curso de Contratos. Pág. 318

La hipoteca judicial es consecuencia de fallos bien sean contradictorios o en rebeldía, definitivos o provisionales, pronunciados o a favor de quienes lo hayan obtenido. Resulta también del reconocimiento de documentos privados.<sup>29</sup>

### **HIPOTECAS OCULTAS**

Las hipotecas generales u ocultas son rechazadas por el Derecho hipotecario moderno. El Código Civil anterior y el actual las eliminaron. Éste las suprimió al establecer en el Artículo 3773C el principio de la especialidad de la hipoteca y formular además un sistema registral incompatible con ellas de ahí que el Registro es Constitutivo en el caso de las Hipotecas.

La dicotomía del principio de especialidad se extiende a las cosas hipotecadas y al crédito. Exige que ambos elementos sean determinados. Por consiguiente sólo se puede constituir hipoteca sobre cosa o cosas especialmente determinadas y por una suma de dinero cierta y determinada. Cuando la prestación no consistiere en dinero se hará una valoración estimada en dinero. La nulidad que produce la violación del principio de especialidad es absoluta.<sup>30</sup>

### **2.6.- NATURALEZA INMOBILIARIA**

Durante más de tres siglos (S. XVI al XIX), la hipoteca sobre bienes muebles ha sido suprimida en Francia. Aún actualmente, a pesar de la creación de diversas hipotecas que recaen sobre muebles, la garantía de un acreedor hipotecario

---

<sup>29</sup> Ob.Cit. Bonnacase Julien, Tratado Elemental de Derecho Civil. Pág. 1016.

<sup>30</sup> Ob.Cit. Escobar Fornos, Iván, Curso de Contratos. Pág.,318

generalmente es un inmueble. En este caso; la hipoteca misma es un derecho inmueble.

Este carácter ha sido, sin embargo, discutido. Se ha pretendido que la hipoteca se absorbe en el crédito al grado de participar de su naturaleza mueble. Es indudable que si el acreedor hipotecario se ha casado bajo el régimen de la comunidad y si su crédito entra en ella a título de mueble, también la hipoteca entra en la comunidad al mismo tiempo que el crédito. Es indudable también que, si el acreedor hipotecario muere dejando un legatario de todos sus muebles, el legatario recibirá la hipoteca al mismo tiempo que el crédito. Todos estos resultados pueden explicarse sin poner en duda el carácter inmueble de la hipoteca: Son consecuencia de su carácter de garantía accesoria de un crédito; la hipoteca sigue al crédito, que es el derecho principal.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Ob.Cit., Planiol Marcel; Ripert Georges, Derecho Civil. Pág. 1173.

### **CAPITULO III**

#### **ESPECIALIDAD, EFECTOS Y EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA**

##### **3.1.- ESPECIALIDAD DE LA HIPOTECA**

Distinción y terminología. La hipoteca puede ser especial en dos formas.

- 1: Puede ser constituida por un crédito determinado.
- 2: Puede ser establecida sobre un inmueble determinado.

La hipoteca puede garantizar varios créditos o gravar varios inmuebles sin dejar por ello de ser especial, si cada uno de estos créditos o cada uno de estos bienes, es objeto de una designación particular.

Toda hipoteca que no es especial recibe en la práctica el nombre de hipoteca general, expresión que es viciosa; debería reservarse el término hipotecas generales a las que recaen sobre la totalidad de los bienes del deudor, y llamar hipotecas indeterminadas las que garantizan deudas cuya cifra es susceptible de aumentar que no puede fijarse con anterioridad. Es necesario advertir, en efecto, aunque no se advierta esto siempre, que lo especializado es, a veces, el crédito garantizado por la hipoteca misma. Para expresar esta diferencia, normalmente se habla de especialidad en cuanto a los créditos, y de especialidad en cuanto a los bienes; con mayor claridad podría decirse: Especialidad de la Garantía Hipotecaria y Especialidad de los Créditos Garantizados.<sup>32</sup>

##### **3.2 ESPECIALIDAD DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA.**

Novedad del principio: La especialización de la hipoteca en relación a los inmuebles que grava es de fecha reciente. Según el Derecho Romano, y en la

---

<sup>32</sup> Ob.Cit. Planiol, Marcel; Ripert, Georges; Derecho Civil. Pág.1176

misma Francia hasta la Revolución se permitió establecer a voluntad hipotecas generales, que afectaban todos los bienes presentes del deudor y todos los que con posterioridad pudiera adquirir. Esta generalidad era la forma habitual de las hipotecas; los acreedores se cuidaban de no limitar su garantía pudiendo obtenerla sin límites. El principio de la especialidad es una de las innovaciones de la Revolución Francesa.

Exageración de su importancia: En general, los autores modernos consideran la especialidad de la prenda hipotecaria como más importante todavía que la especialidad de los créditos garantizados. Es necesario considerar esta opinión como un perjuicio erróneo. ¿Qué se reprocha a las hipotecas generales? Únicamente lo siguiente: el deudor que está gravando con una primera hipoteca no puede posteriormente conceder el primer lugar a un nuevo acreedor, sobre ninguno de sus inmuebles. Pero se olvida que lo que daña al acreedor, no es ser preferido por alguien sino no encontrar una garantía suficiente para pagarle. Si una persona tiene dos inmuebles, cada uno de los cuales vale 100,000 (cien mil) francos y obtiene dos préstamos sucesivos de 50,000 (cincuenta mil), ¿Qué importa al segundo acreedor ocupar el segundo lugar sobre cada inmueble, en lugar de ocupar el primero sobre uno de ellos? El verdadero peligro no proviene de la generalidad de la garantía hipotecaria concedida a los acreedores anteriores, sino de la importancia relativa de sus créditos. Esto es tanto más cierto, cuando que, siempre que el crédito es importante, el acreedor obtiene una hipoteca sobre todos los bienes actualmente poseídos por su deudor: si éste no adquiere ninguno con posterioridad, la hipoteca especial se comporta, de hecho, como si fuese general.

Estado del sistema Francés. El Derecho Francés ha conservado cierto número de hipotecas generales, que son:

- 1) La hipoteca judicial, que en el fondo no es más que una hipoteca legal.

- 2) Las tres hipotecas generales: la de los menores y sujetos a interdicción, la de las mujeres casadas y la del estado, municipios y establecimientos públicos. La hipoteca judicial es general en cuanto a los bienes y especial en cuanto a los derechos que garantiza: las otras son generales en ambos efectos,
- 3) Por último, la misma hipoteca convencional frecuentemente se transforma en hipoteca general y grava incluso los bienes futuros.

### **3.3 ESPECIALIDAD DE LOS CRÉDITOS GARANTIZADOS**

Su Importancia; la limitación de los créditos garantizados por medio de una hipoteca es esencial tanto en interés de los terceros, futuros acreedores o adquirentes, como en el del deudor. En efecto, tan pronto como existe sobre los bienes de una persona, una hipoteca que garantiza un crédito indeterminado, el crédito de esta persona está arruinado; aunque poseyera inmuebles de gran valor, y aunque el importe actual del crédito no se elevara más que a algunos miles de francos, ningún nuevo acreedor aceptaría jamás, sin aprehensión, el segundo lugar; siempre tendrá el temor de que repentinamente aumente la deuda garantizada por la hipoteca preferente a la suya. Las hipotecas por causa indeterminada impiden conocer exactamente el pasivo hipotecario del deudor en cualquier momento. No puede haber vicio más grave en la organización de las hipotecas.

### **3.4 PRIVILEGIOS GENERALES.**

El privilegio es una disposición de la ley que favorece a un acreedor. En caso de insolvencia del deudor, se les paga, no a prorrata, sino con preferencia a los demás, es decir, en su totalidad antes que ellos. Si se trata de un acreedor que tiene ya un derecho de preferencia como prendario o hipotecario, se le concede una situación favorable pagándole antes que aquellos que tienen un derecho anterior al

suyo. De esto resulta que sólo la ley puede establecer los privilegios. Tal es la idea que expresa todavía la palabra *privilegio*: ley establecida en interés privado. Como consecuencia, los privilegios son de interpretación estricta y no existen sin un texto que los conceda expresamente.

En el derecho moderno ha llegado a ser incierta y confusa; se han reunido bajo este nombre único cosas muy diversas, al grado de que es imposible actualmente dar del privilegio una teoría que se sostenga y que tenga unidad; es necesario proceder por vía de análisis. En realidad, sólo los privilegios generales han conservado la naturaleza del antiguo privilegio; los privilegios especiales, sobre los inmuebles son verdaderas hipotecas privilegiadas, en el sentido de que se benefician de una situación favorable. En cuanto a los privilegios muebles especiales, son derechos de origen variado, que han venido a confundirse con el nombre de privilegios por que todos ellos conceden al acreedor un derecho de preferencia.

3.4.1 Distinción; Según su origen y su fin, los privilegios generales son de dos clases: unos son establecidos por las leyes civiles en provecho de los particulares; los otros han sido creados por leyes administrativas en provecho del fisco.

Sobre que recaen: En principio, los privilegios generales, recaen sobre todos los bienes del deudor, muebles e inmuebles, y hay para ellos una buena razón: se han declarado privilegiadas las acciones quirografarias; el acreedor puede, ejercer su derecho sobre el conjunto del patrimonio que constituya su prenda

### **3.5.- PRIVILEGIOS ESPECIALES SOBRE CIERTOS BIENES MUEBLES.**

Definición; El privilegio es especial cuando concede el derecho de preferencia sobre uno o varios bienes indeterminados.

Los privilegios especiales sobre muebles eran desconocidos en el Derecho Romano; fueron inventados, poco a poco por el Derecho Francés: se formaron lentamente bajo la influencia de cambios operados en otras instituciones. El primero de estos cambios fue la separación de las vías de ejecución, que llegaron a ser profundamente distintas según recayesen sobre muebles o sobre inmuebles; los muebles fueron embargados aparte y discutidos antes que los inmuebles, lo que nunca ocurrió en el Derecho Romano. Siendo su suerte en adelante independiente, se comprende que se hubieran formado respecto a ellos hábitos y concepciones nuevas y que haya podido nacer la noción del privilegio especial mueble, que encontraba un terreno absolutamente propicio para nacer. Su nacimiento ha tenido como causa la supresión del derecho de persecución que resultaba de la hipoteca mueble, supresión que fue concedida de las ideas Germanas sobre la posesión y reivindicación de los muebles. Cuando se realizó este doble cambio, no se encontraba ya, en la ejecución de los muebles, sino simples derechos de preferencia: las mismas garantías reales no concedían ya el derecho de persecución. Por tanto, debido a un abuso de lenguaje fácil de comprender en los prácticos, se llegó a llamar indistintamente privilegios a todas las causas de preferencia sobre los muebles, cualquiera que hubiese sido el fondo su naturaleza. Los antiguos autores empleaban la palabra privilegio en el sentido amplio que damos nosotros a la expresión derecho de preferencia.

Desarrollo posterior: Una vez que se hubo creado así la noción de un privilegio especializado, es decir, de un simple derecho de preferencia limitado a ciertos bienes, como esta nueva concepción era en si misma comprensible y útil, se crearon nuevos casos. Después de haber vivido durante mucho tiempo con las antiguas tradiciones, que se contentaban con alterar o transformar, el derecho entró en una fase productiva: cierto número de privilegios de institución reciente fueron

creados bajo la forma de privilegios muebles especiales y nunca han sido otra cosa.

El más antiguo ejemplo de una creación de este género es el privilegio introducido en 1580, en la Cumbre de París, en provecho del vendedor a plazo. Además, existe un antiguo privilegio general del Derecho Romano, que ha sido mantenido en el Moderno, pero en el estado de privilegio especial: el privilegio concedido para los gastos de conservación de la cosa.<sup>33</sup>

### **3.6. EFECTOS DE LA HIPOTECA**

El estudio de los efectos de la hipoteca se hará acuerdo a la división siguiente:

- 3.6.1 Con relación a los bienes hipotecados.
- 3.6.2 Con relación al dueño del bien hipotecado
- 3.6.3 Con relación al acreedor.

#### **3.6.1 CON RELACIÓN A LOS BIENES HIPOTECADOS**

De acuerdo con el Artículo; 3774C; la hipoteca se extiende: a) a todos los accesorios mientras estén unidos al principal; (frutos civiles y naturales pendientes, edificios, etc.); b) a las mejoras naturales (aluvión, avulsión, etc.), accidentales (apertura de una calle que aumente el precio del inmueble) y artificiales (las que hace el dueño); c) a las construcciones sobre terrenos vacíos; d) a las ventajas que resultan de la extinción de la carga y servidumbre que pesaban sobre el inmueble; e) a los alquileres o rentas debidas por el arrendatario; f) al importe de la indemnización concedida o debida por los aseguradores del inmueble. El artículo citado excluye de la hipoteca al inmueble que ha sido fusionado con el hipotecado.

---

<sup>33</sup> Ibid; Planiol, Marcel; Ripert, Georges; Derecho Civil. Pag 1161.

También de acuerdo con el Artículo 19 de la Ley de expropiación y Artículo 3779C; el precio que se obtiene por la expropiación quedará efecto a la hipoteca. Cuando el edificio se destruyere no se extenderá la hipoteca a los materiales y si de nuevo se construye vuelve a ser gravado, según lo dispone el Artículo 3871C. que dice: “Si el inmueble hipotecado tiene edificios y éstos son destruidos, la hipoteca sólo subsiste sobre el suelo, y no sobre los materiales que formaban el edificio. Si este es reconstruido la hipoteca vuelve a gravarlo.”

### **3.6.2 CON RELACIÓN AL DUEÑO DEL BIEN HIPOTECADO.**

El Código Civil dedica un capítulo a estas relaciones.

El dueño del inmueble hipotecado continúa siendo propietario y poseedor del inmueble. Tiene el uso, disfrute y dominio. El Artículo 3836C, expresa que el deudor propietario del inmueble hipotecado conserva el ejercicio de todas las facultades inherentes al derecho de propiedad.

Como consecuencia de lo expuesto, el propietario puede arrendar, vender, lo mismo que constituir usufructo, uso y habitación o servidumbre sobre el inmueble.

No obstante, el dueño del inmueble hipotecado tiene que proceder en la realización de los actos materiales o jurídicos en forma tal que no redunden en perjuicio del acreedor por la disminución de su valor, dejando disminuida la garantía. Con relación a los primeros, por ejemplo, el dueño no puede alterar la sustancia del inmueble, demoler edificios, hacer construcciones que dañen el edificio, cambiar la explotación en evidente detrimento de su valor, etc.

Para asegurar el cumplimiento del Artículo 3836C. se establece dos formas de proceder: cuando no existe un principio de ejecución o ésta es inminente, los

acreedores simples, a plazos o condicionales tienen derecho a evitar el daño pidiendo las medidas adecuadas (secuestro, depósito, etc.) contra dichos actos; si ya el detrimento fue consumado y el inmueble no diere plena garantía, los acreedores también simples, a plazos o condicionales, pueden pedir la estimación del deterioro y el depósito de lo que importe, o pedir un suplemento a la hipoteca (una nueva hipoteca u otra caución). La primera solución la establece el Artículo 3877C. y la segunda el Artículo 3838C.

El acreedor puede proceder en la misma forma indicada en el Artículo 3838C. que dice; Cuando los deterioros hubieren sido consumados, y el valor del inmueble hipotecado se encuentre disminuido a término de no dar plena y entera seguridad a los acreedores hipotecarios, éstos podrán, aunque sus créditos sean condicionales o eventuales, pedir la estimación de los deterioros causados, y el depósito de lo que importen, o demandar un suplemento a la hipoteca. Cuando el propietario del fundo o de un edificio enajena los muebles accesorios a un adquirente de buena fe. En los casos anteriores el acreedor puede pedir el vencimiento del plazo, por así disponerlo el Artículo 3840C.

En caso de enajenación o hipoteca que desmejore el inmueble se podría exigir seguridad del deudor y mientras no se otorguen, el acreedor puede pedir el secuestro del inmueble. Así se dispone en el Artículo 3841C.

### **3.6.3 CON RELACIÓN AL ACREEDOR**

La hipoteca le concede al acreedor tres derechos sustanciales: derecho de venta; derecho de persecución; y derecho de preferencia. De ellos trataremos:

### **A) Derecho de Venta.**

La hipoteca, cuya función social es garantizar el cumplimiento de una obligación principal, otorga el derecho de vender el inmueble y pagarse con el producto si el deudor no cumple con la obligación. Se desprende de los Artículos 3792C, 3777C y otros.

Los bienes hipotecados se venden en pública subasta. Pueden ser adquiridos por terceros o adjudicados al acreedor en subasta, todo de acuerdo con los procedimientos ejecutivos regulados en el Código de Procedimiento Civil. La venta puede realizarse si el inmueble permanece en poder del tercer poseedor.

Se prohíbe lo que la doctrina denomina el Pacto Comisorio que consiste en una autorización al acreedor para apropiarse del inmueble por incumplimiento de la obligación. Responde a la figura del Pactum de Lex Comisoria del Derecho Romano prohibido por el emperador Constantino. Así se desprende del Artículo 3789C: Sería nula la cláusula del Contrato Hipotecario y no todo él, como aparentemente se deduce de este Artículo.

Se puede renunciar a los trámites del juicio ejecutivo, en cuyo caso el Código de Procedimiento Civil señala un procedimiento violento en el que la oposición se reserva un juicio posterior, aunque se permite cierta oposición respecto a los presupuestos procesales y a la extinción de la deuda o el no vencimiento del plazo documentado en escritura pública o mediante otra prueba irrefragable.

El Artículo 1708 Pr. establece un orden de prelación sobre los bienes que han de embargar para evitar abusos y perjuicios en contra del deudor, denominado beneficium prelationis o de orden. Esta prelación funciona así: si hay bienes

hipotecados se debe proceder contra ellos en primer lugar, a menos que el deudor presentare otros y el acreedor se conformare, en cuyo caso en éstos se trabaré el embargo y la hipoteca no se cancelará hasta que estuviere satisfecho el crédito y costas; no habiendo bienes hipotecados y no designado bienes ni el acreedor ni el deudor, se procederá a embargar bienes respetando el orden que señala la mencionada disposición.

Manresa justifica el fundamento de la prelación de esta suerte. “Justo es que teniendo la prelación y ventajas que dé este contrato y mientras sea suficiente la garantía aceptada por el acreedor, no se permita seguir otros bienes del deudor, aunque sean de más fácil realización, porque podría ser en perjuicio de otros acreedores, y porque así se cumple lo pactado entre ambos.

La Suprema ha dicho que el principio general de que todos los bienes del deudor son garantía de sus acreedores sufre excepción en el caso de hipoteca, pues entonces deben perseguirse otros, en virtud de un convenio tácito entre el deudor y acreedor. Solo en el caso de que el deudor presente otros y el acreedor se conformare, se trabaré en éstos el embargo. Este supuesto convenio no existe en la realidad. Es muy raro que algún acreedor haya pensado en renunciar a perseguir otros bienes, menos aún los hipotecarios que son más diligentes en garantizarse.

## **B) Derecho de Persecución**

### **Concepto.**

El acreedor tiene dos acciones: la personal que se dirige contra el deudor y la hipotecaria que se endereza contra el tercer poseedor de la finca hipotecada. Cuando el bien se encuentra en manos del deudor la acción personal y la

hipotecaria se confunden. Si el bien aparece en poder de un tercer poseedor, en virtud de venta o por ser un tercero no obligado, surge la acción hipotecaria.

El Artículo 3844C. inc.1 que consagra el derecho de persecución, dice: “La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido”. Se confirma lo expuesto en el Artículo 3843C.

El derecho de persecución se ejercita a través de la Acción de Desposeimiento regulada en el Código de Procedimiento Civil como un juicio especial.

Los terceros adquirentes.

Son terceros poseedores los que en virtud de enajenación adquieren el inmueble sin obligarse personalmente o los que hipotecan en garantía de una obligación a cargo de otra persona.

La enajenación puede ser a título oneroso o gratuito y referirse a todo el bien, a una parte o a una desmembración, según lo dispone el Artículo 3842C.

**Procedimiento**

El Código de Procedimiento Civil regula el procedimiento que debe seguirse para usar del derecho de persecución bajo el nombre de Acción de Desposeimiento contra terceros poseedores de la finca hipotecada. Difiere del que sigue en contra del deudor por las posiciones diferentes que ocupan con relación al adeudo, pues ya hemos visto que el tercero no es deudor obligado.

De acuerdo con el Artículo 1476 Pr. Se le notifica previamente al tercer poseedor para que pague la deuda o abandone ante el juzgado la propiedad hipotecada, para lo cual se le concede un plazo de diez días.

Dentro de ese plazo el tercer poseedor puede tomar tres actitudes: pagar la deuda, abandonar el inmueble o ni abandonar ni pagar. En este último caso surge la Acción de Desposeimiento propiamente dicha. Durante este plazo no

puede oponer excepciones, lo que tendrá que hacer en el juicio ejecutivo u ordinario en que se ejercite la Acción de Desposeimiento, según tenga o no título ejecutivo. Así lo confirma la Corte Suprema de Justicia.

Pasemos al estudio de cada actitud:

- El tercer poseedor paga.

El tercer poseedor no contrae obligación con el deudor y si paga satisface una deuda ajena, por lo que debe ser reembolsado por el deudor.

Los Artículos. 2024C inc. 2 y 3845C inc. 2 beneficia con la subrogación en los derechos del acreedor el pago que hace el tercero.

- Abandono del inmueble hipotecado

El tercer poseedor puede abandonar el inmueble y liberarse del juicio, cesando su responsabilidad por ese acto, ya que él no está personalmente obligado, sólo se encuentra vinculado a la garantía hipotecaria en razón de poseer el inmueble. El abandono no trasmite el dominio al acreedor, por lo que el juez tendría que sacarlo a subasta para que pague su crédito.

Lo que sobrare después de pagados los créditos hipotecarios pertenece al tercer poseedor, con exclusión del precedente propietario y acreedores quirografarios. Todo lo expuesto se desprende de los Artículos 3851C, 3859C y 1478 Pr.

El deudor debe indemnizar plenamente al tercer poseedor que abandonó, incluyendo las mejoras que hubiere hecho (útiles o voluntarias). Esta indemnización plena se equipara por la doctrina a la proveniente de la evicción, por lo que le son aplicables sus principios.

- Desposeimiento del tercer poseedor.

Si el tercero no abandona ni paga, se pasa al juicio de desposeimiento para despojarlo de la propiedad y hacerse el pago al acreedor, ya sea en la vía ordinaria o ejecutiva según el título que se acompañe. Para que se haga el pago debe sacarse a subasta la finca hipotecada.

En su demanda el acreedor debe pedir el despacho del mandamiento de desposeimiento y no de requerimiento de pago porque el deudor no le debe.

El tercer poseedor tiene derecho a oponerse esgrimiendo las excepciones que señala el Artículo 3848C: la no existencia o extinción del derecho hipotecario, como la nulidad de la toma razón o la inenajenabilidad de la deuda.

No goza del beneficio de excusión. De conformidad con los Artículos 3845C inc. 1 y 3849C el tercer poseedor no tiene derecho a pedir que se persiga primero a los deudores personales.

Cuando fuere desposeído será plenamente indemnizado por el deudor, con exclusión de las mejoras, según se desprende de los Artículos 3845C inc. 3 y 3852C.

La acción de desposeimiento cesa y como consecuencia, desaparece el derecho de persecución contra el tercero que adquiere el inmueble en pública subasta ordenada por el juez, según lo preceptúa el Artículo 3844C.

### **C) Derecho de Persecución.**

El acreedor tiene dos derechos que le dan gran eficacia a la hipoteca: El derecho de persecución y el derecho de preferencia en el pago del crédito con relación a los acreedores quirografarios o hipotecarios.

Esta preferencia recae solamente sobre el inmueble hipotecado y garantiza; el capital e intereses si estuvieren determinados en el convenio, salvo lo dispuesto en el Artículo 3784C., las costas o gastos y los daños e intereses por la inejecución de la obligación según se desprende de los Artículos: 3775C y 3831C.

Se extiende al producto de la venta y a los demás bienes detallados en el Artículo 3776C y otros.

## **3.7. EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA**

### **3.7.1 CLASES DE EXTINCIÓN.**

Tanto la hipoteca como la fianza y la prenda se extinguen por vía principal (o directa) o consecencial (Indirecta). A la primera se refieren los Artículos 3689C y 3870C con relación a casos específicos. A la segunda el Artículo 3862C que dice; “La Hipoteca se acaba por la extinción total de la obligación principal por alguno de los modos para la extinción de las obligaciones”.

En la vía indirecta o consecuencial se extingue la obligación principal y sus accesorios (la hipoteca), por aplicación del principio de que extinguido lo principal se extingue lo accesorio, consagrado en el Artículo 1877C. Para las obligaciones en general y para el Derecho de Hipoteca en el Artículo 3862C.

Por la vía directa sólo se extingue la hipoteca y subsiste el crédito, aunque sin la preferencia y demás seguridades que tiene la hipoteca. El Artículo 3862C cubre todos los medios para extinguir las obligaciones.

### **3.7.2 EXTINCIÓN POR VÍA CONSECUCIONAL**

#### **a) Pago.**

El pago tiene que ser total y hecho por el deudor, por que si lo hace un tercero que se subroga legal o convencionalmente, en los derechos del acreedor satisfecho, no se extingue la obligación y la hipoteca, la que subsiste garantizando el nuevo acreedor. Así se desprende del Artículo 3864C ésta es una disposición general que se complementa con otras específicas en las cuales se señala los supuestos en que cabe la subrogación.

La consignación sólo extingue la hipoteca hasta que adquiere fuerza de pago dice el Artículo 3868C. Esto significa que adquiere fuerza de pago cuando es aceptada por el acreedor o se aprueba por resolución pasada en autoridad de cosa juzgada. Cuando el pago es declarado nulo, las hipotecas renacen, según lo dispone el Artículo 3875C. El Artículo 3876C establece como regla general que toda hipoteca que renace debe inscribirse nuevamente.

La Corte Suprema ha sostenido que el acreedor preferente que adquiere por adjudicación el inmueble hipotecado en el juicio en que no se citó al acreedor hipotecario de grado posterior, no puede invocar el Artículo 3857C para hacer valer su grado preferente en el juicio que éste le siga, porque tal prerrogativa sólo tiene lugar en el de adjudicación en pago en virtud de la cual se extingue la obligación principal y como consecuencia la hipoteca.

**b) Novación**

La novación produce la extinción de la obligación y de la hipoteca, a menos que se hubiera hecho reserva de ésta, en cuyo caso garantizarán la nueva obligación, según se desprende de los Artículos: 2107C y 3865C.

**c) Otros medios.**

Existe otros medios de extinguir las obligaciones principales que acarrear la extinción de las hipotecas por vía indirecta o consecencial: La transacción, la remisión, la compensación, la confusión, la nulidad, la prescripción y la imposibilidad de pago.

Sobre la confusión existen normas específicas (Artículos 3866C, 3867C y 3874C.)

Artículo 3866C: La hipoteca dada por el fiador, subsiste, aún cuando la fianza se extinga por la confusión.

Artículo 3867C: Cuando se confundan los derechos de acreedor hipotecario y dueño, por el mismo hecho queda extinguida la hipoteca, bastando que al inscribirse la escritura o título que produce la confusión se anote en el lugar correspondiente la cancelación que se ha verificado.

Artículo 3874C: Si la propiedad irrevocable, y la calidad de acreedor hipotecario se encuentran reunidos en la misma persona, la hipoteca se extingue naturalmente, como se dispone en el Artículo 3867C.

En el capítulo que trata sobre la extinción de la hipoteca en virtud del principio de que no puede haber hipoteca consigo mismo se extingue la hipoteca en virtud de la confusión.

Se puede deducir que la reunión de las calidades de deudor y fiador, deja subsistentes la hipoteca que éste hubiere dado al acreedor.

Conviene advertir que el acreedor hipotecario que se convierte en tercer poseedor por adquisición del inmueble en virtud de la cual se produjo la extinción de la hipoteca por confusión, puede hacerla valer con posterioridad cuando otro acreedor proceda en su contra. En tal supuesto la hipoteca revive. El acreedor se encontraba imposibilitado de ejecutar un crédito contra sí mismo y justo es que se le reintegre en su derecho de hipoteca. Todo lo expuesto se desprende del Artículo 3857C.

También conviene advertir que el tercer adquirente que paga a los acreedores se subroga en los derechos de éstos, según lo dispone el Artículo 2044C conservando la hipoteca en cosa propia.

Este caso como el anterior son excepciones al principio de que no cabe la hipoteca sobre bien propio, sino sobre el ajeno.

### **3.7.3 EXTINCIÓN DIRECTA O PRINCIPAL.**

#### **a) Renuncia de la hipoteca.**

Se puede renunciar a la hipoteca expresamente y en escritura pública. Así lo dispone el Artículo 3869C que dice “La hipoteca se extingue por la renuncia expresa y constante en escritura pública que el acreedor hiciere de su derecho hipotecario consintiendo la cancelación de la hipoteca. El deudor en tal caso, tendrá derecho a pedir que así se anote en el registro hipotecario o toma de razón, y en la escritura de la deuda”

La renuncia tácita no se acepta a diferencia del Derecho Romano, que tenía lugar mediante la entrega del título hipotecario al deudor o cuando le permitía a éste vender la cosa gravada o hipotecarla a otra persona.

#### **b) Pérdida de la cosa**

La pérdida puede ser parcial o total. El primer supuesto es muy raro, pero no el segundo.

Si la pérdida es total se extingue la hipoteca por faltar su objeto. Por el contrario es difícil que se extinga en el supuesto de pérdida parcial. De aquí que el Artículo 3871C disponga que la hipoteca subsista sobre el suelo en caso de destrucción del edificio y que se extenderá al que se vuelva a construir.

#### **c) Condiciones y plazos.**

El derecho real de hipoteca, no la obligación puede constituirse en forma condicional, desde cierto día o hasta cierto día de acuerdo con el Artículo 3764C.

Producido el evento de la condición resolutoria o el no cumplimiento de la suspensiva se extingue la hipoteca. Lo propio sucede cuando llega el día hasta el cual fue constituida la hipoteca.

#### **d) Derechos resolubles o condicionales**

Extinguido el Derecho resoluble o condicional, también se extingue la Hipoteca constituida sobre él. Lo expuesto no es más que una consecuencia de lo consagrado en el Artículo 3804C que dice: “El que no tiene sobre un inmueble más que un derecho sujeto a condición, rescisión o resolución, no puede constituir hipoteca sino sometidas a las mismas condiciones, aunque así no se exprese.”

Se permite que hipoteque el que debe el inmueble bajo condición suspensiva o resolutoria, aunque varios juristas de Argentina de donde tomamos este Artículo consideran que sólo es aplicable en la resolutoria. Pero debemos tener en cuenta que el Artículo 3795C no permite al enajenante que se desprendió del inmueble bajo condición resolutoria (por ejemplo, venta con pacto de retroventa) que lo pueda hipotecar lo que puede dar pie para sostener que no puede hipotecar en general el propietario bajo condición suspensiva.

En Francia puede hipotecar el propietario bajo condición suspensiva.

De conformidad con lo expuesto se pronuncian los Artículos 3832C y 3870C; expresa este último Artículo que “La extinción de la hipoteca tiene lugar cuando el que la ha concedido no tiene sobre el inmueble más que un Derecho resoluble o condicional y la condición no se realiza, o el contrato por el que lo adquirió se encuentra resuelto.

**e) Expropiación**

De acuerdo con los Artículos 3788C, 14, 19 Y 28 de la Ley de Expropiación, los acreedores hipotecarios intervendrán en el juicio de expropiación para pagarse de acuerdo a su preferencia sobre el valor de la cosa expropiada y la transmisión que resulta de este juicio es siempre libre de gravamen, pues todas las hipotecas se extinguen.

**f) Hipoteca de parte indivisa.**

De acuerdo con el Artículo 3802C, la hipoteca sobre una parte indivisa del inmueble en comunidad queda sujeto a la partición, de manera que si al comunero, constituyente del gravamen hipotecario no se le adjudica ninguna parte del inmueble hipotecado, la hipoteca se extingue.

**g) Purga de las hipotecas.**

El legislador tiene interés en cancelar las hipotecas cuando se produce la venta del inmueble en pública subasta ordenada por el juez y con citación de los acreedores hipotecarios. Esta purga se encuentra regulada en los Artículos 3844C y 3872C que legislan de manera repetitiva sobre la misma situación.

Para que extingan las hipotecas de acuerdo con las mencionadas disposiciones, es necesario que reúnan las condiciones siguientes:

g.1.- Que la venta se haga en pública subasta ordenada por el juez.

Necesariamente tiene que hacerse la venta en pública subasta dentro del juicio, el que naturalmente es ejecutivo. Cualquier otro tipo de venta no produce los efectos cancelatorios.

Debe depositarse el precio de la subasta ante el juez.

g.2.- Que cite personalmente a los acreedores hipotecarios.

La citación es personal y tiene por objeto darle oportunidad a todos los acreedores para que defiendan sus intereses.

La falta de citación oportuna de alguno o algunos acreedores deja subsistentes las hipotecas de ellos y el subastador puede ser perseguido por cualquiera de los acreedores no citados; pero dicho subastador al quedar subrogado de conformidad con el Artículo 2024C. inc. 2 en los derechos del acreedor hipotecario de grado preferente puede pagarse con preferencia en el juicio que le siga el acreedor no citado. Pierde el inmueble en virtud de nueva subasta, pero logra un pago preferencial.

g.3.- Que haya transcurrido el término del emplazamiento entre la citación y la subasta.

El Artículo 3844C nos lo dice expresamente, cuando dispone que la citación se haga “en el término del emplazamiento” De aquí que en Chile donde fue tomada dicha disposición, se discute sobre el alcance de la misma.

El Artículo 1770 Pr. modifica los Artículos 3844C y 3872C, pues permite, cuando el acreedor que sigue el juicio es de grado posterior, a los acreedores hipotecarios preferentes, mantener vigente sus hipotecas o pagarse con preferencia con el

precio de la subasta. Esta opción no la tiene el acreedor posterior quien sólo puede pagarse cuando fuere suficiente el precio de la subasta.

Para que se conserven las hipotecas es preciso que los plazos no estén vencidos, pues si lo estuvieran sólo pueden pagarse.

El Artículo 1770 Pr exige que la ejecución se siga contra el deudor personal.

De aquí se deduce, a contrario sensu, que no cabe la opción si se produce contra un tercer poseedor.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Ob.cit Escobar Fornos, Iván, Contratos, Tomo II, Pág. 132 - 142.

**CAPITULO IV**  
**RÉGIMEN HIPOTECARIO NICARAGÜENSE**

**4.1 LEGISLACIÓN HIPOTECARIA**

La legislación hipotecaria en Nicaragua está constituida por las diferentes resoluciones de la Corte Suprema de Justicia que, en materia de hipoteca se ha pronunciado; así como también todas las normativas que se han establecido en el Código Civil, Código de Procedimiento Civil, Código de Comercio y Código de Aviación Civil.

**4.2 NORMAS DEL CÓDIGO CIVIL.**

Las Normas que regulan la figura de la hipoteca, las encontramos en nuestro Código Civil a partir del Título XXIII denominado HIPOTECA, que contiene diez capítulos que detallamos a continuación:

Capitulo I	Disposiciones Generales	Del Arto.3771 al 3796C
Capitulo II	De los que pueden constituir hipoteca y sobre qué bienes pueden constituirse.	Del Arto.3797 al 3807C
Capitulo III	De la forma de las Hipotecas y su Registro	Del Arto.3808 al 3827C
Capitulo IV	Efectos de las Hipotecas respecto de terceros y del crédito.	Del Arto.3828 al 3835C

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA  
“Régimen Hipotecario y sus Efectos”

---

---

Capitulo V	De las relaciones que la Hipoteca establece entre el deudor y el acreedor	Del Arto. 3836 al 3841C
Capitulo VI	De las relaciones que la hipoteca establece entre los acreedores hipotecarios y terceros poseedores de los inmuebles hipotecados	Del Arto.3842 al 3855C
Capitulo VII	Consecuencias de la expropiación seguida contra el tercer poseedor.	Del Arto. 3856 al 3861C
Capitulo VIII	De la extinción de las Hipotecas.	Del Arto. 3862 al 3877C
Capitulo IX	De la cancelación de las hipotecas.	Del Arto.3878 al 3883C
Capitulo X	Cédulas hipotecarias.	Del Arto. 3884 al 3898C.

Nuestro Código Civil acerca de la hipoteca dispone lo siguiente:

1. Define al Contrato de Hipoteca en el Artículo 3771C, como un derecho constituido sobre bienes inmuebles o derechos reales del deudor o de un tercero en beneficio de un acreedor, para asegurar sobre los mismos el cumplimiento de una obligación.
2. Deja claro de los sujetos que pueden constituir Hipoteca y sobre qué bienes pueden constituirse.

3. Para que el Contrato de Hipoteca tenga validez señala su forma y cómo éstas deben registrarse.
4. Señala claramente el efecto de las hipotecas respecto de terceros y del crédito.
5. Establece los derechos, obligaciones y de las relaciones que la hipoteca origina entre el deudor y el acreedor y entre acreedores hipotecarios y los terceros poseedores de los inmuebles hipotecados.
6. Señala las consecuencias de la expropiación seguida contra el tercero poseedor, de la extinción y cancelación de las hipotecas.<sup>35</sup>

#### **4.3 NORMAS DEL CÓDIGO DE COMERCIO.**

El Código de Comercio contiene disposiciones relativas a los Contratos y Obligaciones Mercantiles, estableciendo un conjunto de normas sobre los temas: “De los préstamos con garantía o títulos de valores públicos” que va desde el Artículo 500CC hasta el 505CC y “La Prenda Mercantil” que va desde el Artículo 506CC hasta el 518CC.

Ejemplo del primer tema:

Artículo 500CC que dice: El préstamo con garantía de títulos o valores cotizables hecho en póliza con intervención de corredor, se reputará siempre mercantil.

El prestador tendrá sobre los títulos o valores públicos pignorados conforme a las disposiciones de este capítulo, derecho a cobrar su crédito con preferencia a los demás acreedores, quienes no podrán retirar de su poder, dichos títulos o valores, a no ser satisfaciendo el crédito constituido por ellos.

Según (Planiol y Ripert, T. XII, P. 340). Explican que se puede dar en garantía un crédito hipotecario, pero no se puede hipotecar ese crédito hipotecario. En

---

<sup>35</sup> Código Civil de Nicaragua, Tomo II, Edic. 3era. Año 1933, Casa editorial Carlos Heubeger, Managua Nic. Pág. 823 a 858.

Derecho Civil cuando se empeña un crédito o acciones industriales o comerciales que no sean negociables, el contrato para que la prenda quede constituida no obliga al deudor, sino hasta que se le hace fijar.<sup>36</sup>

Refiriéndonos al segundo tema mencionaremos el Artículo 506 que dice así:

“Se reputará Mercantil la prenda constituida para garantizar un acto de comercio. Se reputará mercantil la prenda constituida por un comerciante a menos que se pruebe lo contrario.”<sup>37</sup>

Tanto en el Código Civil en el Artículo 3936C, como en el Código de Comercio en los Artículos 13CC letra i), 27, 1024CC y Siguietes, regulan el registro de las naves bajo dos sistemas antagónicos.

El primero formula un registro de propiedad bajo la tenencia del folio real y el segundo un registro de gravámenes. La existencia de dos registros disgrega la información y se presta a confusiones. Por esto es conveniente hacer un sólo registro de la propiedad de Buques bajo la técnica del folio real en la que se inscriba el dominio, los derechos y los demás títulos inscribibles.

De acuerdo con el Artículo 1025CC, son aplicables las disposiciones del Código Civil a la Hipoteca Naval en lo que no se oponga a lo regulado en el Código de Comercio.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Solórzano Reñazgo, Aníbal, Glosas al Código de Comercio de Nic, Edic. 3era, Managua, Híspamer, 1999, Pág. 405.

<sup>37</sup> Ob.cit. Solórzano Reñazgo, Aníbal, Pág. 407.

<sup>38</sup> Ob,cit.Escobar Fornos, Iván, Curso de Contratos, Pág.339.

#### **4.4 JUICIO HIPOTECARIO CON RENUNCIA DE TRÁMITE.**

##### **4.4.1 INTRODUCCIÓN.**

Dentro de los llamados procesos singulares o casos singulares del juicio ejecutivo existen dos que revisten verdadera importancia práctica por su constante aplicación y son:

- a) El hipotecario con renuncia de trámite y
- b) El de inmisión en la posesión.<sup>39</sup>

##### **4.4.2 FINALIDAD**

El llamado Juicio Ejecutivo, hace su aparición en las legislaciones modernas, teniendo como finalidad el hacer que el acreedor obtenga en el menor tiempo posible, y sin dilaciones que imponen los juicios ordinarios, el cobro de sus créditos que constan de manera fehaciente.

##### **4.4.3 DEFINICIONES**

El chileno Rizo Patrón, dice:

"Es un modo de proceder breve y sumario para llevar a efecto una obligación que consta de una manera tal, que la ley no puede ponerla en duda"<sup>40</sup>

El Argentino Máximo Castro, dice:

"Juicio Ejecutivo es el procedimiento sumario en el cual se persigue, por embargo, y venta de los bienes del deudor, el cobro de un crédito en dinero que resulta plenamente justificado del título mismo."<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Ob.cit., Ortíz Urbina, Roberto J, Juicio Hipotecario con Renuncia de Trámite, Pág. 7.

<sup>40</sup> Ortiz Urbina, Roberto J, Derecho Procesal Civil, Tomo II, Editorial Bitecsa Año, 1998, Pág.459.

Finalmente Manresa y Navarro dice:

“Entiéndase por Juicio Ejecutivo el procedimiento que se emplea o instancia de un acreedor, contra su deudor moroso para exigirle breve y sumariamente el pago de la cantidad líquida que le debe, de plazo vencido y en virtud de documento indubitado”

Esta definición es la que está más acorde con nuestra realidad jurídica, por que reúne los requisitos o elementos que tanto la doctrina como la jurisprudencia, han consagrado para la procedencia del juicio ejecutivo.

Estos elementos son cinco, a saber:

- a) Deudor cierto,
- b) Acreedor Cierto,
- c) Deuda cierta, líquida, exigible.,
- d) Mora del deudor y
- e) Documento indubitable o título ejecutivo.<sup>42</sup>

Nuestra Excelentísima Corte Suprema de Justicia en reiterada jurisprudencia ha acogido la opinión de Manresa; al extremo de elaborar lo que se ha dado en llamar “Teoría del Juicio Ejecutivo” sobre los puntos siguientes:

#### Procedimiento de oficio

Debido a esta facultad trascendental que tienen los jueces y para eliminar defectos y corregir los errores en que puede haber incurrido, es que aparece el procedimiento de oficio; es aquella facultad que tiene el organismo jurisdiccional

---

<sup>41</sup> Ob.Cit, Ortíz Urbina, Roberto J, Derecho Procesal Civil, Pág. 460.

<sup>42</sup> Ob., Cit, Ortiz Urbina, Roberto J, Pág. 461.

para en cualquier tiempo, en cualquier instancia incluso en casación. Revocar el auto-solvendo, o sea aquel por el que se despacha la ejecución. Puede verse que esta facultad es anómala que abroga las figuras procesales de la preclusión y de la cosa juzgada pero que está justificada por la esencia de la misma del juicio ejecutivo.

#### Concepto de Mora en el Juicio Ejecutivo

La obligación tiene un vencimiento, que llegado su plazo y al no cumplir con el compromiso contraído, se cae en la situación denominada RETARDO, o sea incumplimiento natural de la obligaciones; pero si el acreedor pone del conocimiento por cualquiera de la vías que establezca la Ley (Judicial o Extrajudicialmente) indicándole que su incumplimiento le depara perjuicio, dará paso a lo que denominamos MORA.

Sin embargo La Corte Suprema de Justicia afirma que no se necesita la intimación ya sea judicial o extrajudicial del acreedor, para que el deudor incurra en Mora, pues basta sólo el vencimiento natural de la obligación insatisfecha.

#### En el Juicio Ejecutivo no caben cuestiones de competencia

La Ley, en virtud de salvaguardar el interés público del Estado y el interés de las partes a quienes no se puede obligar a concurrir sin su consentimiento, ante jueces que no son los que naturalmente deben conocer su relación de Derecho, que ameritan un procedimiento judicial.

Con la intención de que los posibles perjudicados tengan una defensa eficaz que esgrimen contra los titulares de los organismos jurisdiccionales que carecen de la necesaria competencia estableció dos caminos:

1.- La excepción dilatoria de incompetencia de jurisdicción contemplada en el Artículo 262Pr. inc. 2 y

2.- Las cuestiones de competencia, contempladas por el Título XI, Del Libro I, Código de Procedimiento Civil, en cuyo Artículo 301Pr. se lee:

‘Las cuestiones de competencia podrán promoverse por inhibitoria o declinatoria.’

Estos dos medios defensivos ante la incompetencia de los jueces, tiene cabida en el juicio ordinario, en algunos otros procedimientos especiales, pero no en el juicio ejecutivo en donde solamente es procedente la excepción dilatoria de incompetencia de jurisdicción, debiendo interponerse esta excepción en el término legal de tres días concedidos al ejecutado, para oponerse a la ejecución en un sólo escrito con los requisitos de fondo y forma que debe reunir.

### Título Ejecutivo

La obligación es el elemento básico de toda ejecución, ya que su cumplimiento es el que se persigue por medio del juicio ejecutivo, y por ello es la que determina de manera precisa las personas del acreedor y deudor.

Las obligaciones naturales no dan acción para exigir su cumplimiento ejecutivamente. De aquí la necesidad de que la obligación sea civil y perfecta para poderse ejecutar.

Se entiende por Título Ejecutivo la declaración solemne a que la ley otorga específicamente la suficiencia necesaria para ser el antecedente inmediato de una

ejecución. Es declaración contractual o autoritaria, que consta siempre por escrito y da cuenta de la existencia fehaciente de la obligación.<sup>43</sup>

#### **4.4.4. PROCEDIMIENTO.**

El Título XXIV del Capítulo III, Libro III del Código de Procedimiento Civil, señala en sus primeros Artículos: 1830 Pr, 1831 Pr y 1832 Pr, el procedimiento para hacer efectivo el crédito hipotecario cuando la ejecución se dirige contra el deudor personal propietario del inmueble gravado, que ha renunciado a los trámites del Juicio Ejecutivo, en apoyo al Artículo 3790 C, que dice: “Es permitido renunciar en la escritura de hipoteca a los trámites del Juicio Ejecutivo. En tal caso se procederá desde luego a la venta judicial, sirviendo de base el precio fijado por las partes en la escritura; sino se hubiera fijado por peritos.” Consecuentemente con esta disposición y para reglamentar su aplicación procesal el Artículo 1829 Pr., estatuye “En el caso del Artículo 3790 C, se observara lo siguiente:

- El acreedor, vencido el plazo de la obligación sin ser esta satisfecha, ocurrirá al juez competente acompañando certificación del Registro Público fechada el día anterior en la que se conste no haber sido satisfecha la hipoteca.
- Si por razón de la distancia no fuere posible obtener la certificación, surtirá igual efecto el despacho telegráfico del registrador en que de fe de la existencia de la hipoteca, tres días antes de la demanda, a lo sumo.

---

<sup>43</sup> Ortiz Urbina, Roberto José, Tesis Juicio Hipotecario con Renuncia de Trámites, León Nic. 1960. Pág. 24 y Sigs.

- El Juez, previo requerimiento al deudor de que pague en el acto de la notificación anunciará por tres carteles fijados en parajes públicos de su residencia, que dentro de cuatro días va a subastarse el inmueble gravado (Que se describirá), por el precio fijado por las partes. Indicará además el lugar y hora de la subasta. El aviso podrá publicarse además en un periódico del lugar, si lo hubiere, a petición de cualquiera de los interesados.
- Una hora antes de la fijada para la subasta se abrirá ésta admitiéndose las posturas que cubran el capital, intereses, costas y gastos; y no habiendo postores se adjudicará la finca al acreedor por el precio convenido, el cual desde luego podrá inscribirla a su favor con sólo presentar en el Registro de Enero de mil novecientos diecisiete y del ocho de julio”
- Con relación a la publicación de los carteles a que se refiere el texto del inciso tercero de este artículo debe entenderse incorporadas a dicha disposición las leyes del veinticuatro de enero de mil novecientos diecisiete y del ocho de julio de mil novecientos treinta y uno.

Analizando el contenido del Artículo 1829 Pr. encontramos en primer lugar los requisitos especiales que deben concurrir para la existencia de esta clase de juicio. Estos son:

Primero: Escritura de adeudo hipotecario en la cual se haya renunciado por el deudor los trámites del juicio ejecutivo.

Segundo: Certificación del Registro Público fechado el día anterior en la que conste no haber sido satisfecha la obligación hipotecaria, o bien del despacho telegráfico del Registrador respectivo cuando por razón de la distancia no fuere posible obtener dicha certificación.

Tratando este punto la excelentísima Corte Suprema de Justicia ha dicho que se trata de UN PRESUPUESTO PROCESAL ESPECIAL, es decir un supuesto de validez indispensable para la existencia y desarrollo de esta clase de procedimiento; por lo que no cumpliéndose con tales exigencias el funcionario judicial a quien se pidiera la tutela jurídica especial en esta vía, estará en la obligación de no darle tramitación a lo que es lo mismo rechazar de plano la demanda.

En resumen, para la validez apuntada, se necesitan, tanto los presupuestos generales como los especiales cuya finalidad es dar estabilidad a la función procesal evitando los procesos baldíos o nulos.

El Juez previo requerimiento al deudor de que pague en el acto de la notificación, anunciará por tres carteles fijados en parajes públicos de su residencia, que dentro de cuatro días va a subastarse el inmueble gravado ( Que describirá ), por el precio fijado por las partes.”

Analizando la naturaleza jurídica del proveído del juzgado dictado en cumplimiento del anterior mandato legal, ha dicho la CSJ que tal proveído en cuanto a sus efectos, tiene el valor de una sentencia de términos.

El procedimiento Especial que establece el Artículo 1829 Pr; es potestativo en el acreedor. Aún habiéndose pactado en la escritura de hipoteca que podrá seguirse ese procedimiento, y aún reuniéndose los requisitos que para él exige dicho artículo, puede el acreedor seguir el juicio ejecutivo corriente, desde luego que es un derecho introducido a su favor, derecho que es susceptible de renuncia ya que no afecta el orden público, y está introducido única y exclusivamente en el interés privado de tal acreedor.

Debe admitirse no obstante, la validez del pacto en contrario, y así el acreedor no podrá entablar el procedimiento ejecutivo singular, cuando expresamente quedó obligado con el deudor a no valerse de él.

El procedimiento ejecutivo singular reglamentado en el Artículo 1829 Pr. y siguientes del Código de Procedimiento Civil, puede sostenerse no es un juicio por las siguientes razones. Así lo sostiene Morrell y Ferry en sus comentarios a la legislación Española, cuyo criterio comparte el Maestro Roberto J. Ortiz Urbina.

Por que no existe en él contención, ni se admite que pueda promoverse durante su sustanciación. “No se admite reclamación que lo haga contencioso, aún dentro de sus mismos trámites; por ello hasta las apelaciones lo son por regla general, siguiendo la pauta que nos señala nuestro Artículo 466 Pr inc. 1, en un sólo efecto, y por ende, además, que no haya rebeldía, pudiendo comparecer el deudor y los terceros cuando lo crean conveniente, sin que tengan perjuicio, puesto que el procedimiento no puede detenerse, ni suspenderse. No puede tampoco sostenerse que se trata de un acto de jurisdicción voluntaria, por que ni puede suspenderse ni el juez revocar sus resoluciones, y por que además aquí se obliga a alguien en contra de su voluntad, el juez hace uso de la *executio* en el contenido de su jurisdicción. La verdadera calificación o nombre que podemos darle es el de: “Un procedimiento especial de apremio, el de ejecución de una sentencia.”

La ley trata solamente de hacer efectivo un derecho que en principio reconoce en el acreedor hipotecario: el dirigirse directamente para el cobro contra los bienes hipotecados, prescindiendo en absoluto de la obligación principal y, por lo tanto de la persona del deudor. La base de

este procedimiento ejecutivo singular es, el reconocimiento que hace la ley de la existencia en el acreedor hipotecario de un derecho sobre los bienes hipotecados, que lo faculta para prescindir de la obligación personal cuando resulta incumplida, y cobrar directamente con el valor de esos bienes, instando al efecto su enajenación.

En efecto la ley sólo exige que la hipoteca se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal; y natural es que esté con ella en íntima relación. Hasta aquí llega el carácter accesorio de la hipoteca. Además tratándose de un contrato de garantía y siendo la hipoteca sólo una garantía, es lógico y natural que únicamente recurra a ella cuando la obligación no se cumpla. Hasta allí llega el carácter subsidiario. Si, existe obligación principal garantizada, y llega el momento de su cumplimiento, y, sin embargo, no se cumple, esos dos caracteres de la hipoteca subsisten; pero no estorban el ejercicio de la acción real por el acreedor, independientemente de la personal, puesto que de conformidad con el Artículo 3843 C, la Hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes a la efectividad de la obligación, y ese derecho real inseparable de la finca, sea el que fuere su poseedor, faculta al acreedor para reclamar la venta del inmueble, cambiándole así por su valor, y obteniendo con ese valor, el cobro de lo que se debía y no se pagó al llegar el vencimiento de la deuda o al momento de ser cumplida la obligación.

Luego, lo que exige alguna prueba o justificación es solamente el hecho de no haberse cumplido la obligación, puesto que es la base del ejercicio de la acción hipotecaria, la condición de que ésta depende, lo que envuelve la facultad de obtener el cobro con el valor de la finca.

Por ello exige la hipoteca para su validez la inscripción en el Registro, y en esa inscripción debe constar la fecha, momento o circunstancia y condición en que procede el cumplimiento de la obligación. Allí mismo en el registro deben consignarse todas las modificaciones que el derecho del acreedor y de la hipoteca hubiesen experimentado.

La ley no considera independiente la obligación hipotecaria de la obligación personal: estima solamente que aquella nace en cuanto ésta no se cumple, y que como prueba del enlace entre una y otra exige el previo requerimiento de pago al deudor aunque no sea dueño de la finca gravada, le da intervención en el procedimiento, le permite que realice el pago hasta el último momento, y sin suspender el curso de los autos referente a la efectividad del derecho de hipoteca, y para evitar en ellos dilaciones y oposiciones que solo tiendan a entorpecer el procedimiento, da al deudor el medio de que en juicio separado pueda justificar cualquier excepción o derecho de que se crea asistido y pedir la retención de todo o parte de la cantidad que debiera ser entregada al acreedor, o en caso de adjudicación, anotación de su demanda. Esto prueba también que el título del acreedor no se considera inatacable.

Morell y Ferry, refiriéndose al juicio ordinario separado: “Es cierto que este juicio separado puede tener consecuencias muy perturbadoras, pero será en casos contadísimos.

El legislador tenía que escoger entre dos males, y ha optado por el que, a su juicio, era menor. Y no sólo consideramos menor por su carácter excepcional el mal que pueda causarse al deudor con el juicio ordinario separado, sino que creemos que han de ser cada vez menos frecuentes con este sistema los casos de oposición y la alegación de excepciones por dicho deudor y menos frecuentes también temerarias reclamaciones del acreedor.

“Según la teoría de la ley, el procedimiento que se sigue en esta clase de juicios quita al deudor el medio de defenderse durante el mismo, aunque tuviera razón para ello, obligándolo a seguir separadamente un juicio ordinario en el que tendrá, oportunidad de ventilar los derechos que le correspondan. No debe olvidarse que, ante todo, debe cumplirse la voluntad paccionada de las partes. Y si la ley es dura en estos casos el deudor que se obliga en estos términos ya debe saber desde antes a que atenerse. *Dura lex, scripta tamen.*<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Ob. Cit. Ortiz Urbina, Roberto José, Juicio Hipotecario con Renuncia de Trámites, Pág. 34 y Sigs.

## CONCLUSIONES

Reafirmamos a través de este sencillo y modesto trabajo monográfico, la enorme importancia y eficacia que ha tenido y tiene la figura jurídica denominada Hipoteca, como derecho de garantía real, y también el contrato de hipoteca, como expresión formal de la misma, en donde se garantiza la obligación de pago que adquieren los deudores o en su defecto los terceros, quienes responden con sus propios bienes a los acreedores, por el pago de la deuda y se perfecciona alcanzando su máxima eficacia mediante la inscripción del mismo, en el correspondiente Registro Público de la Propiedad.

Esta figura Jurídica es muy utilizada actualmente en nuestro país pese a la existencia de nuevos elementos que permiten el fácil acceso a préstamos y que brindan más facilidades y menos pérdidas para el deudor.

No obstante la Hipoteca en nuestro país sigue siendo uno de los principales contratos realizados por las Entidades Bancarias y sigue siendo la respuesta a los problemas económicos de las personas Naturales o Jurídicas y una forma de obtenciones de créditos para la inversión económica en el país en que los acreedores no tengan desconfianza a autorizar los préstamos pues están indudablemente asegurando su pago.

La importancia de la Hipoteca versa en el Valor de los Objetos que son susceptibles de ésta, es decir que la Hipoteca es realizada sólo sobre bienes de gran valor, por esto es que pese al paso de los años no pierde importancia.

A lo largo de esta investigación se pudo comprobar que esta figura es eminentemente formal tanto como en su Inscripción como en su Ejecución, además de que existen en nuestro orden Jurídico Hipotecas sobre Bienes

Inmuebles, así también las hay en Bienes Muebles lo que da un mayor acceso para los usuarios, puesto que no es un ámbito restringido los objetos susceptibles de ser sujetos a la Hipoteca.

En cuanto a sus efectos, recordemos que su naturaleza es subsidiaria, ésta entrará a surtir efectos una vez que se haya incumplido la Obligación Principal, por tanto no siempre se llegará a ejecutar la finalidad de la Hipoteca.

Uno de los puntos más criticados, cuando se habla de Hipoteca, es del Juicio Ejecutivo con Renuncia de Trámites. Si bien muchos establecen que deja en Indefensión al Deudor, la realidad no es así, porque inicialmente éste no es el objetivo principal de esta figura, sino la liquidez que se obtendrá mediante este préstamo y este juicio se llevará a cabo una vez que se hayan vencido todos los medios posibles de requerimientos de pago al deudor, además el Juicio Hipotecario con Renuncia de Trámite no es una obligación, puesto que la obligación ya existe, y el deudor al someterse a él mediante esta cláusula, obtendrá más mérito ante la entidad Bancaria. Pero bien, si se acuerda este Juicio con Renuncia de Trámite, probablemente todas las circunstancias apunten a favor del Acreedor, lo cual no es una verdad absoluta; no están perdidos en su totalidad los derechos del deudor, puesto que de tener alguna excepción o de querer ejercer algún derecho, lo podrá realizar en la vía Ordinaria Civil un tiempo después, no porque sus derechos no importen, sino porque él estableció el acuerdo derivado de un consenso, que reduciría todos los trámites de llegar a incumplir la Obligación principal, por tanto, él podrá realizar sus reservas de ejercer sus derechos en la vía ordinaria una vez finalizado el trámite, es por esto, que no consideramos que se afecten los derechos del deudor, la ley en este sentido no es tan cerrada, pues deja la posibilidad de que el deudor se defienda frente al acreedor.

En síntesis la Hipoteca es la Reina de todas las cauciones Reales y Personales, por que en ella el acreedor encuentra mayor seguridad, ya que desde la perspectiva jurídica le concede los derechos de venta, preferencia y persecución y desde el punto de vista de los bienes que garantizan la obligación, estos son mas duraderos y su precio bastante estable. Por otra parte, desde el enfoque económico el deudor dispone del bien para trabajarlo en beneficio de su patrimonio, además que le facilita la obtención de créditos y su seguridad ha sido tan efectiva que son muchos los millones de dinero que garantiza.

## GLOSARIO LATINO

**ACTIO SERVIANA IN REM:** Acción pretoriana, de tipo reivindicatorio, creada a fines de la Republica para proteger los derechos del arrendador en sus créditos contra el colono, no satisfechos, garantizados por la pignoración de los illata o útiles de la explotación, a fin de obtener la posesión de los mismos, aunque no se encuentren en poder del colono o arrendatario.

**CESSIO BONORUM:** Figura jurídica en el Derecho Romano, facultad a favor del deudor haciendo cesión de sus bienes.

**FIDUCIA:** Negocio jurídico cuyo cumplimiento queda basado en la buena fe o lealtad de una de las partes, la cual, generalmente, se compromete a realizar acerca de una tercera persona, la entrega de una cosa o la ejecución de una obligación.

**FIDEPROMISSIO:** En el Derecho Romano Antiguo, era un contrato verbal realizado mediante una pregunta Fidepromittis: ¿empeñas fielmente tu palabra? a la que había que responder empleando el mismo verbo –Fidemititto – (la empeño fielmente).

**FIDEJUSSIO:** Forma de fianza para toda clase de obligación que tiene lugar por un procedimiento oral y formal, y en cuya virtud el fiador se obliga a lo mismo que el deudor principal frente al acreedor, si bien en ocasiones puede comprometerse a pagar únicamente una parte.

**INTERDICTIUM SALVIANUM:** Concedido en un principio al dueño de un fundo respecto a los utensilios del arrendatario o colono (invecta et illata) que

se pacto, habían de quedar como prenda en garantía del pago de la merced o alquiler.

INVECTA ET ILLATA: Expresión bajo la cual se engloban los diferentes elementos de cultivo, animales, esclavos, aperos de labranza, etc; aportados por el arrendatario de un fundo y que, en virtud de un convenio celebrado por el arrendador, quedaban afectados en garantía del pago del precio o alquiler, y no podían ser retirados del fundo hasta tanto la deuda no estuviese satisfecha.

MANDATUM PECUNIAE CREDENDAE : Es una forma de mandato, en virtud del cual la persona que quiere ser fiadora actúa como mandante del prestamista, quedando así como deudor subsidiario fiador, puesto quien prestó al mandatario, en caso de no ser reintegrado en el crédito, podrá dirigirse contra el mandante por la correspondiente *actio mandati*.

MANCIPATIO: Mancipación: Negocio jurídico solemne del Derecho Romano Antiguo, por medio del cual se realizaban las enajenaciones.

MANUS INJECTIO: La aprehensión del deudor (en la legislación Romana).

PIGNUS: Prenda. Como derecho real sobre cosa ajena de garantía, ius in re aliena, consiste en la transmisión de la posesión de una cosa al acreedor, la cual conservara hasta la satisfacción de la deuda que garantiza; el acreedor va logrando sucesivamente en su favor, ventajas en su situación por el pactum de destrahendo.

PIGNORIS CAPIO: (Los Bienes del Deudor).

PRIOR TEMPORE POTIOR JURE : Regla básica en los derechos reales y particularmente en materia de hipoteca, expresiva de que el Derecho de Prenda o Hipoteca constituido primeramente ha de ser preferido a las que se constituyan con posterioridad, con los que los créditos de los acreedores pignoratícios o hipotecario posteriores están subordinados al del primeramente establecido.

SPONSIO : Modalidad primitiva del contrato verbal de estipulación, reservada a los ciudadanos Romanos, y que consiste en una interrogación del acreedor seguida de una respuesta del deudor empleando el mismo verbo; de donde nacía una obligación para el deudor único y si se quería garantizar la obligación por fiadores, idéntica pregunta era repetida al deudor subsidiario o fiador.

**BIBLIOGRAFÍA.**

1. Bonnacase Julián, Biblioteca Clásicos del Derecho, Tratado Elemental de Derecho Civil, Dr. Enrique Figueroa Alfonso. México, Ed. Mexicana, 1997. Pág.1048.
2. Bendaña Guerrero, Guy, Estudios de los contratos. Ed 1era., Año 2001, Pág. 648.
3. Cabanellas de Torres, G. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Colombia, Ed. Heliasta, 1998. Pág.504.
4. Durliac Paul y de Malafosse J., Derecho Romano y Francés Histórico, Tomo I, Barcelona, Ed. Urgel, 1960, Pág. 598.
5. Escobar Fornos, Iván. Curso de Contratos, Managua, Ed.3era. Hispamer, Año 2001. Pág.382.
6. Escobar Fornos, Iván, Derecho de Obligaciones, Ed. 2ª, Managua, Hispamer, Año 2000, Pág.608.
7. Escobar Fornos, Iván, Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense, Impreso de Producción B.C.N., Pág. 441
8. Gutiérrez Alviz, Faustino, Diccionario de Derecho Romano, Instituto Editorial. REUS, Madrid, 1948. Pág. 637.
9. Iglesias, Juan. Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado, Ed. Novena, Año 1985, Pág. 774.
10. Osorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Ed. 31ª, Buenos Aires, Heliasta, Año 2005. Pág. 1008.
11. Petit, Eugene, Derecho Romano, 2ª Ed, Managua, Ed. Hispamer, Año1999, Pág. 674.
12. Planiol Marcel, y Ripert Georges, Biblioteca Clásicos del Derecho, Derecho Civil, Dr. Leonel Pereznieta Castro. México, Ed. Mexicana, 1997.Pág. 156
13. Ortíz Urbina, Roberto José, Juicio Hipotecario con Renuncia de trámite, Impresiones y Troqueles S.A., Octubre 1993, Pág. 100.
14. Ortíz Urbina, Roberto José, Tesis Juicio Hipotecario con Renuncia de Trámites, León Nic., Año 1960. Pág.115
15. Ortíz Urbina, Roberto José, Derecho Procesal Civil, Tomo II, Editorial BITECSA, Año 1998, Pág., 275 a 525.
16. Solórzano Reñazgo, Aníbal, Glosas al Código de Comercio de Nicaragua, Ed. 3era., Managua, Hispamer, Año 1999, Pág. 727.
17. Código Civil de Nicaragua, Editorial Jurídica, Año 1997, Pág. 441.

# Anexos

## DEL REGISTRO DE LAS HIPOTECAS

Arto. 3957.- En el Registro de Hipotecas se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca.

Arto. 3958.- El asiento que se haga en este Registro deberá expresar, a más de las circunstancias generales:

1° Los nombres, apellidos y calidades del deudor y del acreedor.

2° El monto del crédito y sus plazos y condiciones; si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr.

3° Cita del número que tenga la finca hipotecada en el Registro de la propiedad y tomo y folio en que se halle su descripción o la naturaleza del derecho real hipotecado con las demás circunstancias que lo caracterizan.

Arto. 3959.- En este Registro se inscribirán las escrituras de redención de las antiguas capellanías de cualquier naturaleza que sean constituidas en conformidad a las leyes existentes al tiempo de su verificación; y de ellas se tomará nota en el antiguo Registro de Hipotecas en que constare la inscripción de la capellanía.

Arto. 3960.- Dentro de los tres meses siguientes al que comience a regir este Código deberán presentarse al Registrador para su inscripción, por los respectivos tenedores, todas las escritura de capellanía, bajo la pena de considerarlas redimidas, si no lo verificaren.

Arto. 3961.- En cuanto a la inscripción de cédulas hipotecarias, se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Registro de la Propiedad.

## DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR

SEÑOR JUEZ SEGUNDO DEL DISTRITO DE LO CIVIL DE CHINANDEGA:  
Yo: Francisco Vannini Peretti, mayor de edad, casado, ingeniero industrial y del domicilio de Managua, de tránsito por esta ciudad, ante usted con el debido respeto comparezco y expongo: I.- Conforme escritura No. 9, autorizada en la ciudad de Managua a las diez y treinta minutos de la mañana del día dos de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, ante mi el Notario HENRY HUECK PLATA, debidamente inscrita bajo el No. QUINCE MIL GUIÓN A (15.000-A), PAGINAS CIENTO VEINTIOCHO A LA CIENTO TREINTA Y UNO ( 128 a la 131), DEL TOMO DOSCIENTOS NUEVE GUIÓN A ( 209-A), LIBRO TERCERO (III), (DE PODERES), del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; demuestro ser apoderado general de administración de la sociedad denominada CENTRAL AMERICAN FISHERIES , S.A., la cual es una sociedad debidamente constituida en escritura No 36, de Constitución Social y Aprobación de Estatutos, autorizada en la Ciudad de Managua a las siete y treinta minutos de la noche del quince de noviembre de mil novecientos noventa y uno, ante el Notario, Francisco Ortega González, debidamente inscrita bajo No. DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE GUIÓN B TRES (18,237-B3), PAGINAS NOVENTA Y CUATRO A LA CIENTO DIECIOCHO (94 a la 118), DEL TOMO SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO GUIÓN B TRES ( 685 – B3 ), LIBRO SEGUNDO ( II ) DE SOCIEDADES Y No. CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO SEIS GUION A ( 48.106 – A ), PAGINAS DOSCIENTOS CATORCE A LA DOSCIENTOS DIECISEIS ( 214 a la 216 ), DEL TOMO CIENTO DIECIOCHO GUION A ( 118 – A ), Libro de Personas, ambas inscripciones del Registro Público del Departamento de Managua.- Poder que acompaño, debidamente razonado, por lo que pido se me de la intervención que en derecho corresponde, y se me tenga personado en las presentes diligencias.

II.- Conforme escritura Pública No. 311, de Contrato de Prenda e Hipoteca, autorizada en esta ciudad de Chinandega a las ocho de la mañana del día quince de julio de mil novecientos noventa y siete ante el Notario ROGER MALTA COREA, la que se encuentra debidamente inscrita bajo No. DOS MIL OCHENTA Y DOS GUIÓN C ( 2,082-C ), PAGINA DE LA CIENTO OCHENTA Y SIETE A LA CIENTO NOVENTA ( 187 a la 190 ), DEL TOMO CINCUENTA Y UNO GUIÓN C ( 51-C), del libro de Prenda Agraria y No. TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE (36,897), ASIENTO PRIMERO (1º) FOLIOS CIENTO VEINTIOCHO AL CIENTO TREINTA (128 al 130), DEL TOMO DOSCIENTOS CINCO ( 205) Sección de Hipotecas, ambas de este Registro Público Departamental, mi representada, suscribió un Contrato con la “ COOPERATIVA DE PESCA ARTESANAL EL CHINO R.L”, Por medio de la cual la indicada Cooperativa recibió de parte de mi poderdante la suma de CINCUENTA MIL CIENTO OCHENTA Y TRES DOLARES ( US\$ 50,183.00 ) o su equivalente en moneda Nacional. Así mismo confesó haber recibido con fecha anterior la suma de CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y SIETE DOLARES CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR ( US\$ 59,087.77 ) o su equivalente en moneda Nacional, los que pagaría con la cosecha de camarones que obtendría la indicada cooperativa. Esta obligación tenía como fecha de vencimiento el día treinta de diciembre del año recién pasado, y para garantizar dicha obligación la Cooperativa constituyó a favor de mi Poderdante, las siguientes Garantías: A) PRENDA COMERCIAL: Sobre la cosecha de camarón que obtendría la referida Cooperativa en su Granja Camaronera. B) PRENDA INDUSTRIAL: Sobre una Bomba de Agua de 16’ de Diámetro, con su Motor Carterpillar, de Tecnología Americana de 8,000 galones por minuto, No. 3711D02A-4. Modelo No. 1132120; C) La Sra. María de los Ángeles López Castro, constituyó HIPOTECA DE PRIMER GRADO: Sobre su finca rústica denominada “ El Chino” ubicada en la jurisdicción de El Viejo, de 108 Manzanas de extensión, y comprendida dentro de

los siguientes linderos: Norte, Playas y Esteros; Sur, Playas y Esteros; Este, Área Municipal y Santos Sirias; Oeste, Playas y Esteros, debidamente inscrita bajo No. TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE (33,897), ASIENTO PRIMERO (1º), FOLIOS CIENTO DIECIOCHO Y CIENTO VEINTITRES ( 118 y 123 ), DEL TOMO DOSCIENTOS CINCO (205), de este Registro Público Departamental. D) La Cooperativa cedió en Garantía y a favor de mi Poderdante, la Concesión Legal otorgada por MEDE-PESCA, la que se encuentra inscrita bajo No. NUEVE (9), ASIENTO PRIMERO (1º), FOLIOS DEL NOVENTA Y OCHO A LA CIENTO CINCO. (98 – 105), DEL TOMO PRIMERO (1º) Sección de Derecho Reales del Libro especial de Inscripción de Concesiones de este Registro Público Departamental. III.- Conforme escritura No. 108 de Contrato de Prenda e Hipoteca, autorizada en la ciudad de Chinandega a las ocho de la mañana del día veintitrés de marzo del corriente año, ante el Notario ROGER MALTA COREA, y debidamente inscrita bajo No. TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE (36,897), ASIENTO SEGUNDO (2º), FOLIOS CIENTO TREINTA Y CIENTO TREINTA Y UNO (130 y 131), DEL TOMO DOSCIENTOS CINCO ( 205 ) Sección de Hipotecas, y No. DOCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE GUIÓN B (12,239-B). PÁGINAS DE LA CIENTO OCHO A LA CIENTO DIEZ ( 108 a la 110 ), DEL TOMO CINCUENTA Y DOS GUIÓN B ( 52 – B), Del Libro de Prenda Agraria o Industrial, ambos de este Registro Público Departamental, mi Poderdante suscribió Contrato con la misma indicada Cooperativa por medio de la cual la Cooperativa confesó deberle a mi Poderdante la obligación descrita y relacionada anteriormente, en el inciso II de este escrito, la suma de NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS DOLARES (US\$ 98,286.00 ), ó su equivalente en moneda nacional al momento de su cancelación.. Así mismo, conforme la cláusula IV de la referida escritura, la Cooperativa confesó haber recibido de mi Poderdante la suma de CUARENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y OCHO DOLARES CON CINCUENTA SEIS CENTAVOS DE

DÓLAR (US\$ 42,168.56), ó su equivalente en moneda nacional. Estas obligaciones serían pagadas con la cosecha de camarones que obtendría la Cooperativa de su Granja Camaronera y con vencimiento al día siete de septiembre del año en curso. Esta obligación se garantizó con A) PRENDA COMERCIAL: Sobre la futura cosecha de camarón, que obtendría la Cooperativa en su Granja Camaronera ubicada en la Playa denominada El Chino, ubicada al poniente de la ciudad de El Viejo, estimándose cada cosecha de camarón en 40,000 Lbs.; D) PRENDA INDUSTRIAL: Sobre una bomba de agua de 16' de diámetro de 45 grados, Motor Carterpillar de Tecnología Norte Americana, de 8,000 Galones/minutos, No. 3711D02A-4, Modelo No. 1132120; C) HIPOTECA DE SEGUNDO GRADO: Sobre la propiedad Rústica, Propiedad de la Señora: Maria de los Ángeles López Castro, denominada "El Chino" ubicada en la jurisdicción de El Viejo y comprendida dentro de los siguientes linderos: Norte, Sur y Oeste, Playas y Esteros. Este, Playa Municipal Inscrita bajo No, TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE (36,897), ASIENTO PRIMERO (1º), FOLIOS CIENTO VEINTIOCHO Y CIENTO TREINTA Y TRES ( 128 y 133 ), DEL TOMO DOSCIENTOS CINCO ( 205), de este Registro Público Departamental; D) La Cooperativa cedió en Garantía la Concesión Legal otorgada por MEDE-PESCA inscrita bajo No. Nueve (9), ASIENTO PRIMERO ( 1º ), FOLIOS NOVENTA Y OCHO Y CIENTO CINCO ( 98 y 105) DEL TOMO PRIMERO (1º), del Libro Especial de Inscripción de concesiones de este Registro Público Departamental, y de una Extensión de TREINTA Y TRES PUNTO SETENTA Y CINCO HECTAREAS (33.75 Ha). Que así mismo en la cláusula de las Renuncias, la Cooperativa, renuncia a los trámites de Juicio Ejecutivo Corriente. IV.- Conforme escritura No. 115 de ampliación de Garantía autorizada en esta ciudad de Chinandega a la dos de la tarde del día cuatro de Abril del corriente año ante el Notario ROGER MALTA COREA, debidamente inscrita bajo No. TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIDOS (34,522), ASIENTO PRIMERO (1º), FOLIOS DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO

(295), DEL TOMO CIENTO SESENTA Y OCHO (168), Y FOLIOS CINCUENTA (50) DEL TOMO CIENTO SESENTA Y NUEVE (169), Sección de Hipotecas de este Registro Público Departamental, mi Poderdante, constituyó con el Señor: Pedro Rolando Andino Abarca, un Contrato de Ampliación de Garantía por el cual dicho Sr. Garantizaba más el pago de todas las obligaciones que la mencionada cooperativa tiene a favor de mi poderdante, constituyendo HIPOTECA DE PRIMER GRADO: Sobre su finca rústica denominada MATAPALO, ubicada en el municipio de Chinandega de 255 mzs de extensión y 5,125 vrs<sup>2</sup> y comprendida dentro de los siguientes linderos: Norte, Resto de Monte Largo; Sur, Finca Albacea y Estero Real de por medio; Este, Eduardo Pastora; Oeste, Napoleón Mayrena, e inscrita bajo No. TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIDOS (34,522) ASIENTO PRIMERO (1°), FOLIO CIENTO NOVENTA Y CINCO (195), DEL TOMO CIENTO SESENTA Y OCHO (168), Y FOLIO CINCUENTA (50), DEL TOMO CIENTO SESENTA Y NUEVE (169), de este Registro Público Departamental.

V.- Que las obligaciones anteriormente descritas y relacionadas, no han sido canceladas en su totalidad a mi poderdante, por la Cooperativa, adeudando ésta a la fecha, un saldo vencido de CIENTO DIEZ MIL SEISCIENTOS TREINTA DOLARES CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR ( US\$ 110,630.82) de principal más sus respectivos intereses pactados, hasta su total cancelación.- En vista del incumplimiento de las obligaciones pactadas y basadas en carta de fecha tres de junio del corriente año, por la cual el Sr. Alfonso Abarca Andino, Presidente de la indicada Cooperativa, nos hace del conocimiento de su renuncia a la Presidencia y como socio de la misma y al igual que de la renuncia del socio Pedro Rolando Abarca Andino, poniéndonos de conocimiento también las diferencias y problemas internos entre los socios, los que pone en grave peligro el cumplimiento de las obligaciones a favor de mi Poderdante, por lo que basado en la cláusula décima de la referida escritura No.108, y con expresas instrucciones

de mi mandante doy por vencido el plazo de estas obligaciones, encontrándose la misma en situación de mora y facultado para exigir su inmediato cumplimiento.

VI.- Por todo lo antes expuesto Sr. Juez y en vista de que la COOPERATIVA DE PESCA ARTESANAL “EL CHINO R.L.” No ha cumplido con sus obligaciones, a pesar de las reiteradas gestiones de cobro extrajudiciales que se le han hecho, y no ha sido posible lograr su cancelación, por lo que basándome en los documentos acompañados, los que prestan mérito ejecutivo, y con expresas instrucciones de mi mandante, comparezco ante su autoridad a DEMANDAR COMO EN EFECTO DEMANDO: A) LA COOPERATIVA DE PESCA ARTESANAL “EL CHINO R.L.”, como deudor principal y representado, por su presidente el Sr. Alfonso José Abarca Andino, quien es mayor de edad, casado, camaronero y del domicilio de la ciudad de El Viejo.- B) La Sra. Maria de los Ángeles López Castro, mayor de edad, soltera, ama de casa, y del domicilio de la ciudad de El Viejo; C) El Sr. Pedro Rolando Abarca Andino, mayor de edad, casado, camaronero, y del domicilio de la ciudad de El Viejo, estos dos últimos como deudores Hipotecarios: EN JUICIOS EJECUTIVOS CON RENUNCIA DE TRAMITES Y CON ACCIONES ACUMULABLES DEL JUICIO EJECUTIVO HIPOTECARIO Y DEL JUICIO EJECUTIVO PRENDARIO Y CON ACCIÓN DE PAGO, hasta por la suma de CIENTO DIEZ MIL SEISCIENTOS TREINTA DOLARES CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR ( US\$ 110,630.82).- Ruégole Sr. Juez se sirva despachar ejecución en contra del demandado, y para que se le requiera de pago personalmente y aún mediante Cédula sino fuere habido, y para que pague a mi representado, “ CENTRAL AMERICAN FISHERIES”, en el acto mismo de requerimiento lo siguiente: a) la suma de CIENTO DIEZ MIL SEISCIENTOS TREINTA DOLARES CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ 110,630.82), como principal de lo adeudado; b) Los intereses pactados hasta su total cancelación; c) Las costas y gastos legales de ejecución.-

VII.- Le pido Sr. Juez se me libre el mandamiento de ley para los efectos de: a) Requerir de pago al deudor mencionado, bajo apercibimiento de que si no pagare

en el acto mismo del requerimiento; b) Que se le embarguen bienes en cantidad suficiente; c) Que se sacarán a subasta los bienes dados en garantía; d) Que se le prevenga, que pongan de manifiesto y a la orden de su autoridad los bienes prendados, dentro de veinticuatro horas después de requeridos, bajo apercibimiento de decretar apremio corporal en su contra si no lo hace; e) Que señale casa conocida en esta ciudad, para subsiguientes notificaciones bajo apercibimiento que si no lo hace las demás que le ocurran, serán por el transcurso de las veinticuatro horas.- LA COOPERATIVA DE PESCA ARTESANAL “ EL CHINO” R.L.” Está legalmente constituida y su personalidad consta en Resolución No.1100, folios 26, del tomo III, del Libro de Resoluciones que lleva el Registro Nacional de Cooperativas del Ministerio del Trabajo. Fundo mi acción en base a los artos.1.829 Pr. y siguientes, en la Ley de Prenda Comercial y en la Ley de Prenda Agraria o Industrial, en el arto. 831 Pr. y en consulta del veintisiete de Septiembre del año recién pasado evacuada por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia la que permite acumular ambas acciones.- Acompaño Sr. Juez a la presente demanda los siguientes documentos: a) Escritura No. 311; b) Escritura No. 108; c) Escritura No. 115; todos los cuales prestan mérito ejecutivos y también acompaño, dos certificaciones Registrales, donde consta que las obligaciones no han sido canceladas a la presente fecha, también le acompaño la carta en referencia firmada por el Sr. Alfonso José Abarca Andino. Le pido copia de la presente demanda y para notificación señalo la oficina legal del Lic. Róger Malta Corea. A mi ruego firma por impedimento temporal el Lic. Félix Parrales Sánchez.- Chinandega tres de julio de Mil novecientos noventa y siete.

Presentado por el Dr. ROGER MALTA COREA, a las once y cuarenta minutos de la mañana del cuatro de julio de mil novecientos noventa y siete.- Adjunto PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y JUDICIAL = ESCRITURA NÚMERO NUEVE, debidamente cotejada y razonada.- (copia), ESCRITURA NÚMERO TRECIENTOS ONCE DE CONTRATO DE PRENDA E HIPOTECA,

ESCRITURA NÚMERO CIENTO OCHO= CONTRATO DE PRENDA E HIPOTECA, ESCRITURA NÚMERO CIENTO QUINCE- AMPLIACIÓN DE GARANTÍA, DOS CERTIFICACIONES REGISTRALES, todos en originales, CARTA En copia debidamente razonada. Copia del escrito que se le regresa.-

## MANDAMIENTO

DRA. SOCORRO TORUÑO MARTINEZ, JUEZ SEGUNDO DE DISTRITO, CIVIL Y LABORAL.= DE CHINANDEGA. A CUALQUIER AUTORIDAD QUE REQUERIREIS PERSONALMENTE O POR MEDIO DE CÉDULA A LA COOPERATIVA DE PESCA ARTESANAL “DENOMINADA” EL CHINO R.L. como deudora Principal representada por los señores: ALFONSO JOSÉ ABARCA ANDINO, mayor de edad, casado, camaronero del domicilio de El Viejo; Contra MARÍA DE LOS ÁNGELES LÓPEZ CASTRO, mayor de edad, soltera, ama de casa del domicilio de El Viejo, y contra PEDRO ROLANDO ABARCA ANDINO, Mayor de edad, casado, camaronero del domicilio de El Viejo, ambos como Deudores Hipotecarios para que en el acto de ser requeridos paguen a la ENTIDAD DENOMINADA CENTRAL AMERICAN FISHERIES S.A. representada por el señor: FRANCISCO VANNINI PERETTI, la cantidad de: CIENTO DIEZ MIL SEISCIENTOS TREINTA DOLARES CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR AMERICANOS, más intereses pactados hasta su total cancelación y costas de Ejecución que son en deberle a plazo vencidos según documentos que sirven de base a la Ejecución. II).- Previénese a los Ejecutados, que en caso de que no paguen en el acto de Requerimiento los inmuebles dados en Garantía Hipotecaria serán sacados a Subastas para con su producto hacer efectivo pago al ejecutante de la cantidad reclamada y los bienes dados en garantía Prendaria de pago, serán vendidos para con su producto hacer el pago ya dicho por lo que debe poner a la orden de esta autoridad los bienes prendados y en caso de que el acto de Requerimiento no fueren habidos deberán presentarlos ante esta autoridad dentro del término de veinticuatro horas bajo apercibimiento de Decretar Apremio Corporal en su contra si no lo hacen. III).- Hágase saber a los ejecutados que en el acto de Requerimiento deben señalar casa conocida en esta ciudad, para oír notificaciones, bajo apercibimiento de que si no lo hacen las demás que le suceden se tendrán por notificadas con sólo el transcurso de las veinticuatro horas. Líbrese el Mandamiento de Ley. Notifíquese.-

DRA. SOCORRO TORUÑO MARTINEZ.  
JUEZ SEGUNDO DE DISTRITO PARA  
LO CIVIL Y LABORAL. CHINANDEGA.

## EJECUTIVO DE PAGO.

FRANCISCO VANNINI PERETTI. VS. ALFONSO JOSE ABARCA ANDINO.

Tribunal de Apelaciones de Occidente. Sala Civil y Laboral. León, doce de Mayo de mil novecientos noventa y ocho. Las tres y quince minutos de la tarde. Vistos en Apelación, R E S U L T A : Por escrito presentado a las once y cuarenta minutos de la mañana del cuatro de Julio de mil novecientos noventa y siete ante el Juzgado Segundo de Distrito para lo Civil y Laboral de Chinandega, compareció el señor: FRANCISCO VANNINI PERETTI, mayor de edad, casado, Ingeniero Industrial y del domicilio de Managua, en su calidad de Apoderado General de Administración, de la Sociedad denominada CENTRAL AMERICAN FISHERIES, S.A., demandando en juicio ejecutivo con renuncia de trámites y con acciones acumuladas del juicio ejecutivo hipotecario y del juicio ejecutivo prendario y con acción de pago hasta por la suma de Ciento diez mil seiscientos treinta dólares con ochenta y dos centavos (US \$ 110,630.82) o su equivalente en moneda nacional al momento de su cancelación, más los intereses pactados y las costas y gastos legales de ejecución, a la COOPERATIVA DE PESCA ARTESANAL “:EL CHINO, R.,L.”, como deudor principal, representada por su presidente señor: ALFONSO JOSE ABARCA ANDINO, Mayor de edad, casado, camarero y del domicilio de El Viejo, a la señora: MARIA DE LOS ANGELES LOPEZ CASTRO, Mayor de edad, soltera, ama de casa y del domicilio de El Viejo, y al señor: PEDRO ROLANDO ABARCA ANDINO, mayor de edad, casado, camarero y del domicilio de El Viejo. Con el escrito de demanda el actor acompañó: a) Testimonio de la Escritura No. 9 (nueve) de Poder General de Administración conferido por CENTRAL AMERICAN FISHERIES, S.A, a su gerente general Ing. FRANCISCO

VANNINI PERETTI (rola en folios 1 a 3); b) Testimonio de la Escritura Número 311 de Contrato de Prenda e Hipoteca (rola en folios 5 a 7 y reverso); c) Testimonio de la Escritura No. 108 de Contrato de Prenda e Hipoteca (rola en

folios 10 a 12 y reverso); d) Testimonio de la Escritura No. 115 de Ampliación de Garantía (rola en folios 15 y 16; Dos Certificaciones Registrales donde consta que las obligaciones no han sido canceladas a esa fecha (rolan en folios 18 y 19); y, f) Carta firmada por el señor ALFONSO ABARCA ANDINO, Fechada 03/Junio/1997, dirigida al Lic. FELIX PARRALES S., gerente de Operaciones Pacífico-C.A.F., EL Viejo (folio 17). Refiere el compareciente Ing. VANNINI PERETTI que la sociedad CENTRAL AMERICAN FISHERIES S.A., fue constituida por Escritura No. 36 de Constitución Social y Aprobación de Estatutos inscrita bajo el No. 18.237-B3, Págs. 94 a la 118, tomo 685-B3, del libro II de sociedades, y, No. 48.106-A, Págs. 214 a 216 del tomo 118-A del Libro de Personas, ámbas del Registro Público de Managua. Además de relacionar el petente de manera pormenorizada cada una de las Escrituras que prestan mérito ejecutivo, el actor en su libelo expresa que las obligaciones descritas y relacionadas no han sido canceladas en su totalidad y en vista del incumplimiento de las obligaciones pactadas y basándose en la carta del tres de Junio de mil novecientos noventa y siete, por la cual el señor ALFONSO ABARCA ANDINO, Presidente de la Cooperativa CAMARONERA “EL CHINO, R.L.”, hace del conocimiento de su poderdante su renuncia a la presidencia y a su calidad de socio de la misma y al igual que de la renuncia del socio PEDRO ROLANDO ABARCA ANDINO, poniendo en conocimiento de su representada las diferencias y problemas internos entre los socios, lo que pone en grave peligro el cumplimiento de las obligaciones a favor de su poderdante, por lo que basado en la cláusula décima (X) de la referida Escritura número ciento ocho (108), y con expresas instrucciones de su mandante, se da por vencido el plazo de estas obligaciones, encontrándose la misma en situación de mora y facultado para exigir su inmediato cumplimiento. Así mismo, en su libelo el Ejecutante pidió se libre el mandamiento de ley para requerir de pago al deudor, se le embarguen bienes en cantidad suficiente, se saquen a subasta los bienes dados en garantía, ponga a la orden de su Autoridad los bienes prendados y que señale casa para subsiguientes

notificaciones; finalmente señaló la oficina legal del Lic. ROGER MALTA COREA Para oír notificaciones. El Juzgado Segundo para lo Civil y Laboral de Chinandega dictó el correspondiente auto solvendo, tuvo al Ing. FRANCISCO VANNINI PERETI como apoderado general de administración de la Sociedad demandante, por prestar mérito ejecutivo las escrituras Públicas presentadas junto con las dos Certificaciones Registrales en que consta la vigencia de hipotecas, despachó ejecución en contra de los demandados, los previno para el caso de no pagar en el acto de Requerimiento, de poner bajo sus ordenes los bienes prendados bajo los apercibimientos de ley y de señalar casa conocida para oír notificaciones.- Rolan en folio 25 y reverso el Mandamiento de Ley, en el folio 26 y reverso las tres actas de Requerimiento hecho a los tres ejecutados y en los folios 27 y 28 el Acta de Embargo Ejecutivo. Mediante tres escritos consecutivos presentados el dieciocho de Julio de mil novecientos noventa y siete comparecieron expresándose en términos parecidos los Ejecutados: MARÍA DE LOS ÁNGELES LOPEZ CASTRO, PEDRO ROLANDO ABARCA ANDINO Y ALFONSO JOSE ABARCA ANDINO, este último Presidente de la “COOPERATIVA DE PESCA ARTESANAL EL CHINO, R.L”, quienes manifestaron que las obligaciones reclamadas y que el actor califica de incumplidas, no se encuentran vencidas y por ende no existe la mora, pues en la Escritura número ciento ocho(108) de Contrato de Prenda e Hipoteca se pacto que las obligaciones con la Sociedad ejecutante se regirán por las estipulaciones y plazos convenidos, siendo éste el siete de Septiembre del mismo año (mil novecientos noventa y siete), tal como puede leerse en la cláusula Sexta que se refiere a Vencimiento y Comisiones; que en este tipo de juicios es requisito indispensable que la obligación sea actualmente exigible, lo que no es el caso de autos, por lo que la demandante carece de acción para reclamar el crédito, la pretensión debe declararse sin lugar y revocarse el auto que despacho la ejecución; finalmente señalaron casa para oír notificaciones. De lo alegado por la parte ejecutada la Juez mando oír a la contraria, la que alegó lo que tuvo a bien. Rolan en el folio 34 escrito del señor: FELIX PARRALES

SANCHEZ, depositario del embargo ejecutivo, informando a la Juez de la causa que la finca o granja camaronera "EL CHINO" estaba siendo despachada indiscriminadamente, en los folios 35 a 37 dos escritos consecutivos del señor VANNINI PERETTI, en los folios 38 y 39 fotocopia de la Certificación del Acta número tres de la Asamblea General de asociados de la Cooperativa de Pesca Artesanal EL CHINO R.L., en el folio 40 fotocopia de la carta de la Junta Directiva de la Cooperativa EL CHINO R.L., le remitió al Lic. FELIX PARRALES SANCHEZ, Gerente de Operaciones C.A.F., en los folios 41 y 42 escrito del señor ALFONSO JOSE ABACA ANDINO y en el folio 43 otro escrito del señor VANNINI PERETTI. Por sentencia dictada a las cuatro y catorce minutos de la tarde del diez de septiembre de mil novecientos noventa y siete el Juzgado Segundo de Distrito para lo Civil y Laboral de Chinandega, mandó seguir adelante la ejecución despachada y ordenada en el auto solvendo de las cinco y veinte minutos de la tarde del ocho de Julio de mil Novecientos noventa y siete, ordenando proceder conforme el Arto. 1760 Pr. y Sig.. Respecto a los bienes prendados y conforme el Arto. 1829 Pr. y Sig. Respecto a los bienes hipotecados en la secuela del juicio ejecutivo con acciones acumuladas hipotecaria y prenda en el que el ejecutante reclama el pago de ciento diez mil seiscientos treinta dólares con ochenta y dos centavos de dólar (US \$ 110,638.82) o su equivalente en córdobas moneda nacional. Copiada y notificada la sentencia, el Señor ALFONSO ABARCA ANDINO, Presidente de la cooperativa EL CHINO R.L., apeló de la sentencia, recurso que le fue admitido en ámbos efectos bajo las prevenciones del caso. El señor VANNINI PERETTI pidió reposición del auto y alegó que el recurso debía admitirse en un sólo efecto, mandando la Juez A-quo a oír a la contraria la que alegó lo que tuvo a bien. Mediante auto la Judicial, de conformidad con el Arto. 466, inc. 1°, Pr. ordenó reponer el auto y en lugar de su contenido original mando que la apelación se admitiera en un sólo efecto. Por enterado el porte y concluido el testimonio de ley, emplazó a las partes a comparecer ante el Tribunal de Apelaciones de Occidente, Sala Civil y Laboral,

ante la cual ámbas partes se apersonaron. El recurrente expuso agravios, los que fueron contestados por el apelado. El apelante pidió cambio de efecto del recurso, resolviendo la Sala no ha lugar a mandar a arrastrar las diligencias originales por estar bien admitido el recurso. Rolan en el folio 17 de segunda instancia Constancia de la Directora del Registro Nacional de Cooperativas del MITRAB conteniendo la Junta Directiva (Consejo de Administración) de la Cooperativa referida EL CHINO, R.L., en los folios 23 y 24 y reverso fotocopia razonada del testimonio de la Escritura número ciento treinta y dos No.132) de Poder General Judicial otorgado por CENTRAL AMERICAN FISHERIES, S.A. (C.A.F.) a favor del Lic. ROGER MALTA COREA, Mayor de edad, casado, abogado y del domicilio de Chinandega, y dos escritos consecutivos del Lic. MALTA COREA. En auto se tuvo por apersonado al Licenciado ROGER MALTA COREA, como Apoderado General Judicial, de la referida Empresa. Se declaró nula la notificación realizada a las 3.50 minutos de la tarde del 19 de Febrero del año en curso, ordenando nueva notificación. Por auto se ordenó devolver el testimonio de primera instancia y se pidieron los autos originales de conformidad con la norma procesal. No habiendo más trámites que llenar al efecto y siendo el caso de resolver; S E C O N S I D E R A : I) El señor ALFONSO JOSÉ ABARCA ANDINO, en su calidad de representante de la \parte ejecutada y recurrente ha expresado en síntesis como agravios lo siguiente: a) Que la Juez A-quo ha violentado los requisitos esenciales para que proceda la ejecución, tal es el plazo vencido, porque al momento de la ejecución, la obligación que su representada la Cooperativa de PESCA ARTESANAL EL CHINO R.L., tenía con CENTRAL AMERICAN FISHERIES, S.A., no era exigible conforme la ley como se puede constatar en el libelo de demanda, pues el ejecutante señala que su representada ha incumplido con sus obligaciones pactadas por una carta que él envió a dicha empresa, asunto que es totalmente diferente al cumplimiento del plazo de la obligación contraída por la Cooperativa que representa, cuyo plazo de vencimiento es el siete de septiembre de mil novecientos noventa y siete, como se desprende de

la cláusula Sexta del documento base de la presente ejecución y de los plazos contemplado en la Cláusula Séptima del mismo instrumento que se denomina CONTRATO DE PRENDA E HIPOTECA. Escritura número ciento ocho (No. 108), suscrita en la ciudad de Chinandega ante los oficios del Notario ROGER MALTA COREA a las ocho de la mañana del veintitrés de Marzo de mil Novecientos noventa y siete; b) Que ha sido la empresa ejecutante la que ha incumplido suspendiendo arbitrariamente el crédito o financiamiento a su representada, bajo el amparo de la carta que responsablemente le remitió el tres de junio (noventa y siete) , en donde su renuncia es de carácter personal, no teniendo la Cooperativa más que resolver los problemas internos que en ese momento atravesaba, además que el crédito no le fue otorgado en carácter personal, sino en su calidad de representante de la Cooperativa de PESCA ARTESANAL EL CHINO, R.L.: c) Que la Juez A-quo fundamenta todas sus consideraciones de hecho y de derecho en la Ley de Prenda Agraria del seis de Agosto de mil novecientos treinta y siete cuando el perjuicio lo produce la parte ejecutante al suspender arbitrariamente el financiamiento estipulado en el contrato; y, d) Así mismo en sus consideraciones la Juez de la causa afirma que en el acto de embargo se constató que la granja de su representada no se encontraba funcionando, sus muros estaban en franco deterioro y sin cosecha alguna de camarones, haciendo suya la aseveración del ejecutante de la falta de administración apropiada”, convirtiendo el acto de embargo en una inspección ocular, emitiendo criterio sobre el estado y funcionamiento de la granja camaronera, lo que es fuera del orden legal, y si iba a utilizar medios de prueba debió darle el beneficio a ambas partes y no dejar en estado de indefensión a su representada, por lo que pide revocar la sentencia recurrida. II) Analizando los agravios y del examen de los autos de la primera instancia, observa la Sala, ante todo que al tenor del Arto. 3790 C., la parte ejecutada y apelante renunció los trámites del juicio corriente, tanto en la Escritura No. 311 (trescientos once), Cláusula Décima, como en la Escritura No.108 (Ciento ocho), referida esta última

en el considerando I de la presente sentencia, cláusula Décima-segunda. Tal norma sustantiva del Código Civil se encuentra reglamentada adjetivamente por el Arto. 1829 Pr., la que en primer lugar contiene dos requisitos especiales de esta clase de juicio ejecutivo: 1), Que en la escritura de adeudo hipotecario se hayan renunciado por el deudor los trámites del juicio ejecutivo, y, 2) Certificación del Registro Público fechada el día anterior en la que conste no haber sido satisfecha la obligación hipotecaria (rola en los folios 18 y 19 de Primera instancia). En el presente caso, ambos presupuestos especiales se cumplen plenamente con lo cual queda satisfecho el objetivo de proporcionar estabilidad a la función procesal. Pero además, deben concurrir o cumplirse los requisitos generales del juicio ejecutivo, esto es: a) Deudor cierto; b) Acreedor cierto; c) Deuda líquida, cierta, exigible; c) Mora del deudor; y e) Título ejecutivo. Todos estos presupuestos generales se cumplen, con la excepción, según alega el recurrente, de que la deuda no era actualmente exigible al momento en que el Ejecutante presentó su libelo de demanda (el cuatro de julio de mil novecientos noventa y siete), ya que a juicio del apelante el vencimiento de la obligación era el siete de septiembre de ese mismo año (noventa y siete), lo que constituye el agravio toral de recurrente. En la Escritura número ciento ocho No. 108 de Contrato de Prenda e Hipoteca, suscrita en la ciudad de Chinandega, a las ocho de la mañana del veintitrés de Marzo de mil novecientos noventa y siete ante los oficios del Notario ROGER MALTA COREA, la cláusula sexta sobre vencimiento y comisiones, establece en efecto como fecha de vencimiento el siete de septiembre del año en curso (noventa y siete): sin embargo, debe considerarse en virtud del principio de autonomía de la voluntad que rige en materia de contratos en el Derecho Civil Nicaragüense. (Artos. 2437, 2479 y 1836 C.) la cláusula décima: Condiciones Especiales, estipulada por las partes en la referida escritura Pública, y alegada por el apelado, en que la Cooperativa se obliga a favor de la CAF (Central American Fisheries) a: 1) Permitir la supervisión de Técnicos de la CAF en las instalaciones de la granja camaronera de la Cooperativa para realizar la evaluación de la cosecha; 2)

Autorizar a la CAF que en caso la cooperativa tenga deudas pendientes por tercero puede negociar con ellos las condiciones de pago que sean satisfactorias para las partes; 3) Dar cumplimiento a las recomendaciones hechas por los técnicos de la CAF; 4) Entregar la totalidad de la cosecha camaronera que se obtenga de las 28 Has. EN CADA COSECHA. Concluyendo dicha cláusula que: “En caso de incumplimiento a cualquiera de estas obligaciones la CAF se reserva el derecho de dar por vencido el plazo de este instrumento y a exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas”. A juicio de la Sala, no se produjeron las condiciones especiales señaladas en los puntos uno y tres de la citada cláusula Décima, reflejado el incumplimiento en la renuncia irrevocable del Presidente y Tesorero de la Cooperativa EL CHINO R.L., en los conceptos referidos a los problemas internos por el manejo de los fondos y en la expresión de “ hacer entrega formal de todo lo que le corresponde a la Cooperativa” según se manifiesta en la carta que rola en el folio 17 de primera instancia, dirigida al Lic. FELIX PARRALES S., Gerente de Operaciones Pacífico-CAF y FIRMADA EL TRES DE Junio de mil novecientos noventa y siete POR EL SENOR ALFONSO ABARCA ANDINO en la ciudad de El Viejo, encontrándose razonable que el acreedor diera por vencido anticipadamente el plazo de la deuda según lo pactado y pretende hacer efectivo o garantizarse el pago de lo adeudado. En cuanto a que la Judicial convirtió el acto de embargo en una inspección ocular, emitiendo criterio sobre el estado y funcionamiento de la granja camaronera, lo que sería fuera del orden legal, la lectura minuciosa, del Acta de Embargo Ejecutivo (rola en los folios 27 y 28) no soporta o no sustenta la afirmación del recurrente, por lo que en dicha Acta se encuentra en el estricto apego de la Juez a la ley que manda en la diligencia efectuar “ La expresión individual y detallada de los bienes embargados, su calidad y estado” ( Arto,1713 Pr. ), por lo que los agravios no son atendibles y por consiguiente no queda en la sala más que confirmar la sentencia recurrida. P O R T A N T O : En virtud de las consideraciones hechas, las disposiciones citadas y los Artos 413, 414 y 424 Pr., los suscritos magistrados de la Sala Civil y Laboral

del Tribunal de Apelaciones de Occidente , RESUELVE” I) Confírmase la sentencia de las cuatro y catorce minutos de la tarde del diez de septiembre de mil novecientos noventa y siete dictada por el Juzgado Segundo de Distrito para lo Civil y Laboral de Chinandega, en el juicio ejecutivo con renuncia de trámite y acciones acumuladas hipotecarias y prendarias de pago que por la suma de ciento diez mil seiscientos treinta dólares USA con ochenta y dos centavos ( US \$ 110,630.82) o su equivalente en córdobas moneda nacional, promovió el señor: VANNINI PERETTI, de generales en autos, en su carácter de Representante de la sociedad CENTRAL AMERICAN FISHERIES, S.A., ( CAF) , en contra de La Cooperativa de Pesca Artesanal EL CHINO S.A., como deudora principal representada por el presidente de la misma señor: ALFONSO JOSE ABARCA ANDINO y de los deudores hipotecarios MARÍA DE LOS ÁNGELES LOPEZ CASTRO Y PEDRO ROLANDO ABARCA ANDINO , todos de generales consignadas, debiendo de la causa seguir adelante la ejecución. II) Se condena en costas en esta instancia al recurrente. III) Con testimonio concertado y de lo resuelto regresen los autos originales al Juzgado de su procedencia. Cópiese y Notifíquese Guill Pereira C.- O. Martínez. U. Somarriba J.- C. Zapata P. Sria. Por Ministerios de Ley.- Es conforme con original con el que fue debidamente cotejado en la ciudad de León, a los diecinueve días del mes de Mayo de mil novecientos noventa y ocho.

Ley del 24 de Enero de 1917.  
Publicación de carteles.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

A sus habitantes,

SABED:

Que el congreso ha ordenado lo siguiente:

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA REPUBLICA DE  
NICARAGUA,

DECRETAN:

Art. 1° En todos los casos en que hallan de publicarse carteles, convocatorias, edictos, emplazamientos u otra clase de avisos, como los de apertura de sucesiones, denuncias de tierras fiscales o municipales, denuncias de minas, declaratorias de herederos, remates y ventas judiciales, solicitudes de títulos supletorios u otros semejantes, para que produzcan efecto legal, además de la fijación en los lugares públicos, deberán insertarse en La Gaceta, diario oficial. Exceptúase para la publicación de esta Ley, el departamento de Bluefields y comarcas del Litoral Atlántico. Para los departamentos no conectados con el ferrocarril, los jueces deben trasmitir por telégrafo y gratuitamente tales comunicaciones. No será necesaria la publicación en la Gaceta de carteles y edictos en asuntos de menor cuantía; salvo cuando se trate de títulos supletorios; pero en este caso y en el de denuncias de terrenos de ejidos, la publicación será gratuita.-

Art. 2° El valor de la publicación por una sola vez o por primera vez de edictos, carteles y demás documentos a que se refiere el artículo primero de esta Ley será de un centavo de córdoba por cada una de las primeras 50 palabras, y de medio centavo por cada una de las excedentes; por las publicaciones siguientes, se cobrará la mitad del valor de la primera.

Art. 3° Siempre que un funcionario ordene la publicación de un cartel o aviso, enviará en el mismo día al Tribunal de Cuentas copia escrita del cartel o aviso agregando a ella timbres fiscales que cancelara para el pago del valor de la publicación. Además, pondrá al pie del ejemplar que se envíe a La Gaceta o en el telegrama respectivo, constancia firmada de haber recibido tal pago en la forma dicha.

Art. 4° El Juez o funcionario que entregare algún edicto de los mencionados y se publicare sin haberse llenado los requisitos de que habla el artículo 2°, incurrirá mancomunada y solidariamente con el interesado y el administrador del diario oficial, en una multa del doble del valor que se ha debido cobrar.

Art. 5° El administrador del diario oficial coleccionará con separación de departamentos, todos los avisos, edictos o documentos destinados a la publicación en un legajo separado para fiscalización.

Art. 6° El Jefe del Depósito de Especies Fiscales respectivo, es el competente para imponer las multas de que habla la presente Ley, de oficio o por denuncia, usando el procedimiento sumarísimo de que habla el Reglamento de Policía, con apelación ante el Ministerio de Hacienda previo depósito de la multa.

Art. 7° Estarán exentas de pago las publicaciones que pertenezcan a la administración pública, las que por la ley se decretan en actuaciones criminales, y las demás que deban hacerse de oficio.

Art. 8° Cuando la publicación debe hacerse en virtud de la ley, sin intervención de ningún Juez o tribunal, el Jefe de Especies Fiscales es el llamado a cumplir con las obligaciones que establece el artículo 2° y bajo las mismas responsabilidades que señala esta ley.

Art. 9° Esta ley deroga los artículos, 731, 1767 y 1829 Pr., en la parte que se refiere a la facultad que da al litigante para publicar los avisos y carteles en otro periódico que no sea oficial; y por lo que hace al artículo 745 Pr., además de lo establecido, será obligación publicar los edictos en el diario oficial de acuerdo con el artículo 1°, de esta Ley. Por lo que respecta a la costa Atlántica se publicarán en el diario oficial o uno de dos periódicos de la ciudad de Bluefields, que la Corte de Apelaciones de aquella ciudad designará.

Art. 10° La presente Ley comenzará a surtir sus efectos legales, sesenta días después de la fecha de su publicación en La Gaceta.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara del Senado.- Managua, 11 de enero de 1917.- H. Jarquín, S. P.- Sebastián Uriza. S.S.- M. J. Morales, S.S.

Al Poder Ejecutivo.- Cámara de Diputados.- Managua, 23 de enero de 1917.- Mariano Zelaya B.- D. Pte. D. Calero B.. D. S.- Aníbal Solórzano, D. S.

Por tanto: Ejecútese.- Casa Presidencial.- Managua, veinticuatro de enero de mil novecientos diecisiete.- Emiliano Chamorro.- El Ministro de Justicia.- Alfonso Solórzano.

Ley del 8 de julio de 1931.

Sobre la publicación de carteles, avisos, etc.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA,

a sus habitantes,

SABED:

Que el Congreso ha ordenado lo siguiente:

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA REPUBLICA DE  
NICARAGUA,

DECRETAN:

Art. 1° El Art. 1° de la ley del 24 de enero de 1917 que trata de publicaciones de carteles, convocatorias, edictos, emplazamientos, etc., se leerá así: “ En todos los casos y asuntos cualquiera que sea su cuantía, en que hayan de publicarse carteles, convocatorias, edictos, emplazamientos u otra clase de avisos, como los de apertura de sucesiones, denuncias de tierras, fiscales o municipales, denuncias de minas, declaratoria de herederos, remates y ventas judiciales, solicitudes de títulos supletorios u otras semejantes, para que produzcan efecto legal, además de fijación en los lugares públicos, deberán insertarse en La Gaceta. Exceptúanse las publicaciones que deban hacerse en el departamento de Bluefields y comarcas del Litoral Atlántico, las cuales se insertarán en un periódico de la cabecera departamental. Para los departamentos no conectados con el ferrocarril, los jueces deberán transmitir por telégrafo y gratuitamente tales publicaciones. Los avisos de títulos supletorios de menor cuantía y los de denuncia de terrenos de ejidos, gozarán de publicación gratuita.”

Art. 2° La presente Ley regirá sesenta días después de la fecha de su publicación en La Gaceta.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados.- Masaya, 30 de junio de 1931.- F. Baltodano C., D. P.- Alejandro Astasio, D.S.- J.A. Madrigal, D.S.

Al Poder Ejecutivo.- Cámara del Senado.- Masaya, 2 de julio de 1931.- Tomás Pereira, S. P.- Pablo R. Jiménez, S. S.- M. López C., S. S.

POR TANTO: Ejecútese.- Casa Presidencial.- Managua, ocho de julio de mil novecientos treinta y uno.- J. M. Moncada.- Antonio Flores Vega.- Ministro de Justicia.