



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

## INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

### TEMA: LA PRENDA

1. NORMAS QUE REGULAN LA PRENDA .....	2
a. EL CÓDIGO CIVIL .....	2
b. EL CÓDIGO DE COMERCIO .....	6
i. DISPOSICIONES GENERALES .....	6
ii. LA CONSTITUCIÓN DE LA PRENDA .....	10
iii. LA PRENDA EN PODER DEL ACREEDOR O DE UN TERCERO .....	11
iv. LOS PRIVILEGIOS .....	11
v. EL REGISTRO DE PRENDAS .....	15
vi. INSCRIPCIÓN Y TRASPASO DEL CERTIFICADO DE PRENDA .....	16
vii. PAGO Y EXTINCIÓN DE LA PRENDA .....	19
c. LA LEY FORESTAL N° 7575 .....	22
d. REGLAMENTO DE PIGNORACIÓN DE ÁRBOLES EN PIE .....	22
e. REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE .....	27
2. CATEGORÍAS .....	29
a. PRENDA DE ÁRBOL EN PIE COMO MECANISMO PARA LA CREACIÓN DE LIQUIDEZ EN EL MEDIO RURAL .....	29
b. PRENDA SOBRE DERECHOS EN GENERAL .....	37
c. PRENDA DE USUFRUCTO .....	39
3. JURISPRUDENCIA .....	41
a. PRENDA. NATURALEZA DEL CONTRATO .....	41
b. EL CONTRATO DE PRENDA .....	42
c. OBLIGACIONES DEL DEUDOR. ALCANCES .....	42
d. PRENDA. APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES PARA TÍTULOS VALORES ..	42
e. IMPROCEDENCIA DE LA PRENDA SOBRE BIENES MUEBLES INEXISTENTES ..	43
f. PRENDA. EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN. TRANSMISIBILIDAD .....	43
g. EL DERECHO DE LLAVE COMO GARANTÍA NO IDÓNEA .....	44
h. EXCEPCIONES OPONIBLES A LA PRENDA NO INSCRITA .....	44
i. PRENDA NO INSCRITA TÍTULO VALOR CARENTE DE GARANTÍA .....	44
j. PRESCRIPCIÓN. CARÁCTER COMERCIAL .....	45
k. IMPROCEDENCIA DE LA PRESCRIPCIÓN .....	45



## 1. CONCEPTO

"El vocablo prenda viene de prender que conserva el significado del verbo prebendere, asir, coger. En castellano antiguo se dijo peño, término que si bien se aplicaba a toda clase de seguridad real, se refería especialmente a la de muebles. Peño, era el pignus de los latinos, que según opinión de Cayo, se deriva de pignus, el puño, porque las cosas dadas en prenda se entregaban con la mano, como muebles que son.

La prenda es un derecho real establecido en un bien mueble, para asegurar el cumplimiento de una obligación propia o ajena a su preferencia en el pago.

También se designa con ese nombre el objeto mismo dado en garantía y aun el contrato en que se establece el mencionado derecho.

Como sucede en la hipoteca, el derecho real de garantía prendaria se contrae a conferir al acreedor la facultad de hacer que se venda el objeto empeñado, para que con su producto se pueda obtener la satisfacción del crédito, caso de que el deudor no pague la deuda garantizada.

Es prohibida la estipulación que otorgue al acreedor el derecho de quedarse con la prenda o de disponer de ella por sí mismo, si el deudor no cumple su compromiso a su debido tiempo. La razón es, que dada la situación desventajosa y con frecuencia apurada, del deudor, al celebrar el contrato, de ordinario abusaría el acreedor imponiéndole una condición que no puede menos de conceptuarse gravosa, si se considera que el mueble siempre se da en prenda por mucho menos de lo que vale."<sup>1</sup>

## 2. NORMAS QUE REGULAN LA PRENDA

### a. EL CÓDIGO CIVIL

#### "Artículo 564.-

Los acreedores contra la sucesión se pagarán como fueren presentándose; pero si no fueren acreedores prendarios o hipotecarios y el pago se hiciere dentro de los primeros seis meses después de iniciado el juicio de sucesión, deberán garantizar que devolverán como pago indebido lo que corresponda al acreedor de igual o mejor derecho que reclame antes de vencerse dichos seis



meses. Vencido este término, cesa la fianza y garantía que hubieren presentado."

## Artículo 795.-

Si el monto total de una deuda se halla a la vez garantizado con caución y con **prenda** o hipoteca prestada por un tercero que no se ha obligado personalmente, el tercero y el garante, aunque subrogados en los derechos y acciones del acreedor, no pueden reclamarse uno al otro sino la mitad de la suma pagada.

Pero el dueño de la cosa dada en **prenda** o hipoteca, deberá la mitad de lo pagado, si el valor de la cosa fuera igual al monto de la deuda o mayor que él, pues si fuere menor sólo deberá contribuir con la mitad del valor que tenga la cosa al tiempo del pago; y esta será la base para establecer la proporción cuando la fianza o la **prenda** o hipoteca no garantizaren el total de la deuda.

## Artículo 820.-

La novación hecha con el deudor principal libra a los fiadores; la hecha con uno de los deudores solidarios, libra a los codeudores respecto del acreedor. Los privilegios, **prendas** o hipotecas de la primera deuda no pasan a la segunda, salvo que el deudor y el dueño de la cosa dada en **prenda** o en hipoteca, en su caso, lo consientan expresamente.

## Artículo 823.-

La devolución voluntaria que hace el acreedor de la cosa recibida en **prenda**, importa la remisión del derecho de **prenda**, pero no de la deuda.

## Artículo 901.-

También son absolutamente nulos, si se hubieren ejecutado o celebrado después de existir la insolvencia legal conforme al artículo 888:



- 1.- Cualquier acto o contrato del deudor, a título gratuito, y los que, aunque hechos a título oneroso, deben considerarse como gratuitos, en atención al exceso de lo que el deudor hubiere dado por su parte como equivalente.
- 2.- La constitución de una **prenda** o hipoteca o cualquier otro acto o estipulación dirigidos a asegurar créditos contraídos anteriormente o a darles alguna preferencia sobre otros créditos.
- 3.- El pago de las deudas no exigibles por no haberse cumplido su plazo o condición.
- 4.- El pago de deudas vencidas que no se haya hecho en moneda efectiva o en documentos de crédito mercantil.

## **Artículo 903.-**

Son anulables, a solicitud del curador o de cualquier acreedor interesado, todas las enajenaciones de inmuebles y la cancelación o constitución de un derecho real sobre ellos; la cancelación de documentos u obligaciones no vencidas, y la constitución de **prenda** para garantizar obligaciones contraídas o documentos otorgados por el insolvente, siempre que éste hubiere ejecutado o celebrado cualquiera de los referidos actos o contratos, después de existir la insolvencia legal, confesando haber recibido la cosa, valor o precio de ella, y la otra parte no compruebe la efectiva entrega de dicha cosa, valor o precio.

## **Artículo 914.-**

En todos los casos en que un negocio se rescinda por la declaración de insolvencia, el contratante sólo puede reclamar y liquidar sus daños y perjuicios como acreedor del concurso, excepto que tenga **prenda** o hipoteca a su favor.

## **Artículo 916.-**

Desde la declaratoria de insolvencia, cesan de correr contra el concurso los intereses de crédito que no estén asegurados con **prenda** o hipoteca; y aun los acreedores pignoratícios o hipotecarios no podrán exigir los intereses corrientes, sino hasta donde alcance el producto de la cosa sobre la cual esté constituida la garantía.

## **Artículo 984.-(\*)**



No pueden perseguirse, por ningún acreedor, y en consecuencia no podrán ser embargados ni secuestrados en forma alguna:

- 1) Los sueldos, en la parte que el Código de Trabajo los declare inembargables.
- 2) Las jubilaciones, pensiones y beneficios sociales del deudor y las pensiones alimenticias.
- 3) El menaje de casa del deudor, artículos de uso doméstico y ropa necesarios para uso personal de él, de su cónyuge y de los hijos dependientes que con él vivan.
- 4) Los libros, máquinas y útiles necesarios para la profesión u oficio del deudor.
- 5) Los útiles e instrumentos del artesano o agricultor, en cuanto sean necesarios para su trabajo individual y el de los hijos que mantiene.
- 6) Los alimentos que existan en poder del deudor, en la cantidad necesaria para el consumo de su familia durante un mes.
- 7) Los derechos puramente personales como el de uso y habitación y cualesquiera otros bienes que el deudor haya adquirido a título gratuito bajo la condición de que no pueden ser perseguidos por deuda, salvo las mejoras que provengan de su industria.

No obstante, los bienes indicados en los incisos 3, 4 y 5, pueden ser perseguidos por el respectivo acreedor **prendario**, siempre que el contrato de **prenda** se encuentre debidamente inscrito; pero los indicados en el inciso 3 sólo podrán perseguirse por el precio de su adquisición cuando éste se hubiere efectuado a plazo.

(\*) El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 6159 de 25 de noviembre de 1977.

**Nota:** Mediante Ley General de Prenda se adicionó el presente artículo en el sentido de la posibilidad de perseguir, por parte de los acreedores, algunos bienes que se señalan ahí, siempre y cuando el contrato de prenda se encuentre inscrito debidamente.

Artículo 993.-



Tienen acción para exigir por las vías comunes separadamente del concurso el pago de sus respectivos créditos, con preferencia sobre todos los demás acreedores, excepto sobre los que lo sean de la masa:

- 1.- El Fisco y los Municipios por los impuestos que correspondan al año precedente a la declaración de insolvencia, sobre el valor de las cosas sujetas a dichos impuestos.
- 2.- El acreedor hipotecario sobre el valor de la cosa hipotecada.
- 3.- El acreedor pignoraticio, sobre el precio de la cosa dada en **prenda**.
- 4.- Los acreedores que teniendo el derecho de retención, hayan usado de ese derecho sobre el valor de la cosa o cosas detenidas.
- 5.- El arrendador de finca rústica o urbana, por el monto de lo que por causa del arriendo se le adeude hasta la terminación de éste, sobre el valor de los frutos de la cosa arrendada, existentes en la finca o en la masa y sobre el de todos los objetos con que el arrendatario la haya provisto.

## **Artículo 1109.-**

La venta o cesión de un crédito comprende sus accesorios, como las fianzas, **prendas**, hipotecas o privilegios.

### **b. EL CÓDIGO DE COMERCIO** **i. DISPOSICIONES GENERALES**

## **Artículo 530.-**

El contrato de prenda servirá para la garantía de toda clase de obligaciones con sujeción a las reglas de los artículos siguientes, excepción hecha de préstamos que hagan las casas de empeño y



montepíos, así como los almacenes generales de depósito, que se rigen por disposiciones especiales.

## **Artículo 531.-**

Todo préstamo que se efectúe con arreglo a las disposiciones de este capítulo será reputado como una operación comercial, independientemente de las calidades de las partes contratantes, pero no dará lugar a la quiebra si el deudor no fuere realmente comerciante.

## **Artículo 532.-**

No puede ser objeto de prenda los bienes no susceptibles de embargo o de persecución judicial. Se exceptúan los indicados en los incisos 3), 4) y 5) del artículo 984 del Código Civil, en cuanto a la obligación que se contraiga por el precio de adquisición de los artículos que en esa disposición se expresen siempre que la venta se efectúe a plazo.

## **Artículo 533.-**

Salvo lo dicho en el artículo anterior, puede ser materia de contrato de prenda toda clase de bienes muebles. Pueden serlo especialmente:

**a)** Las máquinas usadas en la agricultura, en fábricas, en talleres o industrias de cualquier naturaleza y las líneas de tranvías, cambia vías, carros, andariveles y demás medios de transporte con sus accesorios, instalados en las fincas para la conducción de personas, materiales o productos. La hipoteca del inmueble no comprenderá esta clase de bienes, salvo pacto en contrario.

El deudor, si existiere ese pacto en contrario, deberá advertirlo al acreedor, y si por no hacerlo resultare perjuicio para éste, será considerado como reo de estafa. Deberá también el deudor, al constituir el gravamen hipotecario, poner en conocimiento del acreedor los gravámenes prendarios que existieren sobre los bienes a que se refiere este inciso, y si por no hacerlo se causare daño al acreedor, será calificado como reo de estafa.

**b)** Las máquinas y medios de transporte, líneas eléctricas y telefónicas, herramientas y demás bienes muebles usados en la explotación de minas, canteras y yacimientos naturales, así como los productos que se obtengan. La prenda de estos bienes no estará



sujeta, en caso de acciones judiciales, a las disposiciones del Código de Minería y demás leyes relativas a esta materia, inclusive las que rigen la jurisdicción. El acreedor ejercitará sus derechos de acuerdo con las disposiciones de este capítulo división;

**c)** Las máquinas y vehículos de transporte, sin perjuicio del privilegio especial establecido por las leyes y reglamentos del tránsito para los casos de accidentes;

**d)** Toda clase de naves, sus aparejos, maquinarias y demás accesorios, sin perjuicio de los privilegios que existan por causa de accidentes;

**e)** El mobiliario de hoteles, de espectáculos públicos y de toda clase de establecimientos industriales y comerciales, así como el de las oficinas o de uso privado;

**f)** Los animales y sus productos; pero en cuanto a estos últimos, el gravamen sólo podrá comprender los correspondientes a una anualidad desde la fecha del respectivo contrato;

**g)** Los frutos de cualquier naturaleza, pero sólo los correspondientes al año agrícola en que el contrato se celebra, pendientes o en pie, o separados de las plantas. La hipoteca de un inmueble no afectará el privilegio del acreedor prendario sobre los frutos pendientes, aún cuando su crédito haya nacido con posterioridad a la hipoteca; pero para ello es indispensable que la prenda se presente, para su inscripción en el Registro, antes de que se haya notificado al deudor el establecimiento de la ejecución hipotecaria. En este caso el rematario recibirá el inmueble con sus frutos pendientes, pero sujetos éstos al gravamen prendario.

**h)** Las maderas cortadas y aserradas, en todas sus formas; las mercaderías y materias primas de toda clase; y los productos presentes o futuros de las fábricas o industrias, cualquiera que sea su estado;

**i)** Las acciones o cuotas de sociedades, títulos-valores del Estado, Municipalidades o particulares; las cédulas hipotecarias y toda clase de créditos pueden ser dados en prenda, pero para que el contrato tenga pleno valor legal, es preciso la entrega de los títulos al acreedor, que tendrá el carácter de depositario, sin que tenga derecho a exigir retribución por el depósito. Será nula toda cláusula que autorice al acreedor para disponer del título sin consentimiento expreso del propietario o para apropiárselo, pero sí



está autorizado para cobrar los intereses o el principal en caso de vencimiento, debiendo hacer tales cobros de común acuerdo con el deudor y liquidando con éste en el mismo acto la cuenta respectiva, a fin de que el propietario perciba sin demora alguna el saldo que pueda quedar a su favor, una vez cubierta la obligación e intereses.

(\*) El presente artículo ha sido modificado mediante Ley No. 3823 de 6 de diciembre de 1966.

**Nota:** En relación con el inciso g) se ha entendido por cultivos anuales: los que deben ser sembrados periódicamente durante el año agrícola, y que una vez que han dado frutos, desaparecen. Igualmente se ha entendido por cultivos perennes o semiperennes los que después de sembrada la planta, arbusto o árbol, mantiene su producción durante períodos que varían desde más de un año natural hasta tiempo indeterminado, ofreciendo sus cosechas en forma continua o dentro de ciclos determinados, generalmente una por año natural y en algunos casos dos por año natural; la hipoteca de un inmueble no afectará el privilegio del acreedor prendario sobre los frutos pendientes, aún cuando su crédito haya nacido con posterioridad a la hipoteca, pero para ello es indispensable que la prenda se haya presentado para su inscripción en el Registro antes de que se haya notificado al deudor el establecimiento de la ejecución hipotecaria. En este caso, el rematario recibirá el inmueble con sus frutos pendientes, pero sujetos éstos al gravamen prendario.

## **Artículo 534.-**

Pueden dar en prenda sus derechos el usufructuario y el arrendatario. Para ello han de expresar claramente en el contrato de prenda la clase y principales modalidades del derecho que tienen y acompañarán constancia auténtica de que tal derecho fue otorgado en instrumento público.

## **Artículo 535.-(\*)**

Quien posea un inmueble, pero no a título de dueño y desea gravar alguno de los objetos indicados en los incisos a), b), f), g) y h) del artículo 533, porque le pertenecen a pesar de encontrarse en predio ajeno, deberá probar la existencia del contrato que autorice esa posesión. Las Juntas Rurales de Crédito Agrícola y Oficinas de Crédito al pequeño agricultor, podrán prescindir del requisito anterior, cuando a su juicio lo consideren procedente en sus



operaciones corrientes. En los casos contemplados en este artículo, el contrato de prenda no afectará el privilegio que tiene el propietario por el monto de un año de arrendamiento vencido, ni la cantidad pagadera en especie, por el uso o goce del inmueble durante el mismo tiempo, adeudado con anterioridad al vencimiento de la prenda o con posterioridad a él.

(\* El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 4425 de 2 de setiembre de 1969.

## Artículo 536.-

Es nula toda cláusula que autorice al acreedor para apropiarse de la prenda o para disponer de ella en caso de no pago. En el momento de celebrar el contrato puede autorizarse al acreedor para sacar a remate los efectos dados en garantía por medio de un corredor jurado y sin necesidad de procedimientos judiciales. En este caso será obligación del corredor jurado encargado de la subasta, publicar por una sola vez en el Diario Oficial el aviso del remate con ocho días de anticipación, contando entre ellos el de la publicación y remate. El aviso deberá contener por lo menos los siguientes requisitos: día, hora y sitio en que haya de celebrarse el remate; descripción lacónica de la naturaleza, clase y estado de los bienes objeto de la subasta; base del remate; expresión de si la subasta se hace o no libre de gravámenes o anotaciones. La fecha del remate debe notificarse por escrito al deudor con diez días de anticipación por lo menos. La base para el remate será la fijada en el contrato respectivo, y si no se hubiere previsto, servirá de base el precio corriente en el mercado el día en que se solicite la venta bajo la responsabilidad del corredor jurado.

## ii. LA CONSTITUCIÓN DE LA PRENDA

### Artículo 537.- (\*)

Las prendas en las que se ofrezcan como garantía vehículos automotores, buques o aeronaves, deberán ser constituidas en escritura pública. Las que se constituyan en relación con los otros bienes muebles de distinta naturaleza, podrán ser otorgadas en documento público o privado o en fórmulas oficiales de contrato. En estos dos últimos casos, se necesitará la firma del deudor debidamente autenticada por un notario público.



El deudor conservará, a nombre del acreedor pignoraticio, la posesión de la cosa empeñada y asumirá las obligaciones y responsabilidades de un depositario; además, responderá por los daños que sufran las cosas y no provengan de caso fortuito, fuerza mayor ni la de la naturaleza misma de los objetos. Como prueba del depósito, servirá el documento o certificado que acredite la constitución de la prenda o la certificación del Registro de Prendas.

(\*) El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 3303 de 20 de julio de 1964.

(\*) El presente artículo ha sido reformado mediante Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998. Alcance No. 17 a LG# 98 de 22 de mayo de 1998.

### iii. LA PRENDA EN PODER DEL ACREEDOR O DE UN TERCERO

#### Artículo 538.-

Pueden convenir las partes en que la cosa dada en prenda se mantenga en manos del acreedor o de un tercero.

El acreedor o el tercero asumirán, en ese caso, el carácter de depositarios, y responderán de los deterioros y perjuicios que sufiere el objeto por culpa, dolo o negligencia suya o de alguno de sus delegados o dependientes.

#### Artículo 539.-

El deudor no podrá, salvo pacto en contrario, reclamar la restitución de la prenda en todo o en parte, mientras no haya pagado la totalidad de la deuda por capital e intereses, y los gastos de conservación debidamente comprobados.

### iv. LOS PRIVILEGIOS

#### Artículo 540.-



Los bienes afectados por prenda garantizarán al acreedor, con privilegio especial, el importe de la operación y los intereses, comisiones y gastos, y ambas costas, en los términos que indique el contrato y las disposiciones de este capítulo.

## **Artículo 541.-**

El deudor que hubiere contraído una obligación con garantía prendaria, no podrá gravar los mismos bienes para garantizar otra deuda, sin advertir en el nuevo contrato que existen el o los gravámenes anteriores. Si el deudor omitiere esa advertencia y al constituir la garantía prendaria en el nuevo documento, no expresare que existen otros gravámenes de orden preferente, será considerado reo de estafa y castigado conforme a las disposiciones del Código Penal.

El Registro no inscribirá documento alguno en que se constituya un gravamen de prenda, sin revisar previamente bajo su responsabilidad los libros de la oficina, para ver si existe inscrito o presentado algún contrato anterior sobre los mismos bienes. En caso de duda en cuanto a la identificación, el Registro exigirá antes de practicar la inscripción, la aclaración necesaria de parte de los contratantes.

## **Artículo 542.-**

El privilegio del acreedor no perjudicará a terceros de buena fe sino a partir de la fecha de la presentación del documento respectivo al Registro para su inscripción, y tal privilegio se mantendrá por todo el tiempo en que la obligación no sea cancelada, no haya prescrito por el transcurso de cuatro años a contar del vencimiento de la obligación o no se haya extinguido por otra causa. Queda salvo lo dispuesto sobre el particular por la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional.

## **Artículo 543.-**

Cuando se trate de frutos o productos de cualquier naturaleza, el privilegio a que se refiere el artículo anterior durará sólo un año, sin perjuicio de prorrogarlo por convenio de partes, pero esta prórroga no perjudicará a los acreedores anotantes anteriores a la presentación de la solicitud de prórroga al Registro.

## **Artículo 544.-**



Sin perjuicio del derecho del acreedor de inspeccionar los bienes dados en garantía, podrá estipularse en el contrato de prenda que el deudor deberá presentar periódicamente un informe descriptivo del estado de los objetos pignorados o de sus generadores, como también la forma de venta de los semovientes, frutos o productos en las épocas convenidas, sobre la base de que en todo caso el precio de lo vendido se aplicará al pago de la deuda.

## **Artículo 545.-(\*)**

La cosa dada en prenda tiene limitada su responsabilidad a la suma que se garantiza con ella. Si fueren varios los bienes dados en prenda y no se hubiere limitado en el contrato la responsabilidad de cada uno de ellos, se entenderá que todos y cada uno responden por la totalidad de la deuda; pero si se hubiere limitado la responsabilidad, cada cosa o grupo de cosas o bienes responderá por la parte que se le hubiere asignado en la garantía.

(\*) El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 3303 de 20 de julio de 1964.

## **Artículo 546.-**

Las sumas que entregare un banco a los prestatarios y que estuvieren garantizadas con prendas de futuras cosechas, mejoras por hacer o bienes muebles a cuya adquisición, producción o construcción se hubiere destinado el préstamo, serán inembargables.

## **Artículo 547.-**

Durante la vigencia del contrato, podrá el acreedor por sí mismo o por medio de agente o representante que acompañe carta suya autorizándolo para ello, inspeccionar el estado de los bienes objeto de la prenda o de los campos o bienes que lo producen; y si a juicio de él o su agente representante, se encontraren sufriendo daño o deterioro o en peligro de sufrirlo por motivo de abandono, descuido o impericia de parte del deudor, podrá el acreedor acudir con la prenda al juez de jurisdicción correspondiente del domicilio del deudor o al del lugar en que estén situados los bienes, a opción del acreedor, por los trámites establecidos para los actos de jurisdicción voluntaria, pidiendo que le nombre un perito para que examine el estado de los bienes y previo el informe de éste, si resultare cierto el cargo, el juez ordenará al deudor tomar las medidas necesarias para evitar el daño o deterioro. Si el deudor no cumpliera lo ordenado dentro del término que se hubiere fijado, se



autorizará al acreedor para que haga lo que fuere necesario para atender debidamente al cuidado de los bienes afectados, o de sus generadores, caso en el cual los gastos en que incurriere el acreedor, se tendrán como obligaciones accesorias cubiertas por el gravamen prendario. En casos muy calificados, el juez podrá quitar el depósito de los bienes al deudor y conferirlo al acreedor o a un tercero. También podrá ordenar, cuando así lo juzgue necesario, el remate de los bienes, en cuyo caso el deudor perderá el beneficio del plazo.

## **Artículo 548.-**

Los frutos dados en prenda, bien sea que hayan sido gravados conjuntamente con sus generadores, o bien si ellos, podrán ser vendidos al contado por el deudor, cuando estén en sazón o listos para la venta. El deudor deberá comunicar su propósito de venta al acreedor, con la anticipación necesaria, a fin de que manifieste su conformidad. El precio de venta no deberá ser menor que el corriente en plaza al día de la realización, a menos que el importe de la venta cubra el total de la deuda. En este caso deberá el deudor cancelar inmediatamente lo adeudado. Si el acreedor no diere su asentimiento ni hiciere reparos, el deudor podrá realizar la venta previa seguridad de que el aviso fue recibido tres días antes, pero estará obligado en los tres días siguientes a la venta a entregar al acreedor, a depositar en un banco, o a consignar judicialmente, el producto total de la venta. Dicho término se aumentará prudencialmente por razón de la distancia, pero no podrá exceder de quince días. La falta de pago, de depósito o de consignación en su caso dentro de los términos indicados, dará derecho al acreedor para solicitar de la autoridad competente, el apremio corporal contra el deudor, que se mantendrá por todo el tiempo que tales obligaciones permanezcan sin cumplirse.

## **Artículo 549.-**

Toda pérdida de semovientes u objetos dados en prenda, cualquiera que fuera la causa de su desaparición, inclusive caso fortuito o fuerza mayor, estará a cargo del deudor y éste o el depositario, en su caso, deberá comunicarlo inmediatamente al acreedor, a la autoridad de policía del lugar y al Registro Central de Prendas. La falta de este aviso hará exigible inmediatamente la obligación, sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal o civil, si se comprobare que ha procedido con dolo o malicia.

## **Artículo 550.-**



Salvo pacto en contrario, una vez anotados en el Registro los semovientes dados en prenda, no podrán ser trasladados fuera del lugar de explotación agrícola o pecuaria a que corresponda, ni sacados del radio de la jurisdicción del Registro local en que esté anotada la prenda. Todo traslado, aunque esté previsto y autorizado en el documento original, deberá anotarse al margen del asiento de inscripción por el encargado del Registro local, quien al propio tiempo deberá notificar el hecho al acreedor por carta certificada, y si el documento en que se constituyó el gravamen estuviere en la oficina, pondrá razón en él.

Se exceptúan de la prohibición de este artículo los semovientes del tráfico normal del deudor, mientras no sea alterado el curso normal de ese tráfico; tales semovientes y su destino serán especificados en el contrato de prenda.

Si el deudor violare esta disposición, se tendrá por vencida la deuda. La violación se comprobará sumariamente, antes de despachar la ejecución.

## **v. EL REGISTRO DE PRENDAS**

### **Artículo 551.-**

El Registro General de Prendas tendrá su asiento en la capital de la República y forma una dependencia del Ministerio de Gobernación. En los libros del Registro deberá constar todo el movimiento de los contratos garantizados con prenda, celebrados en el país. El Registro General tendrá el control de todos los Registros de Prendas establecidos. Cada Registro de Prendas llevará un libro diario en el que se consignarán los asientos de la presentación de los documentos con indicación de la hora y fecha, en numeración corrida y sin dejar espacio entre ellos. Al margen del documento original se pondrá referencia del asiento de presentación y fecha, y además irá firmada esa referencia por el empleado encargado de recibir documentos y anotarlos en el diario.

### **Artículo 552.-**

Los títulos o documentos en que se constituye, modifique o extinga algún derecho de prenda que garantice deuda propia o ajena, sobre



bienes existentes en el Cantón Central de San José, se inscribirán en el Registro General de Prendas. En cada cabecera de cantón, y a cargo del Gobernador de la Provincia o del Jefe Político en su caso, habrá un Registro para inscribir los contratos que se refieran a bienes existentes en esa jurisdicción. Todos los contratos que se inscriban en las Gobernaciones o Jefaturas Políticas, serán enviados al Registro Central de San José para su inscripción. Refiriéndose a bienes situados en otros cantones, podrán presentarse al Registro Central y éste practicará la inscripción enviando copia al Registro del cantón respectivo a fin de que en éste se tome nota del gravamen.

Cuando a juicio de Jefe del Registro Central de Prendas sea necesario abrir Registros en ciertos distritos, el Ministerio de Gobernación los autorizará, disponiendo que esos Registros estén a cargo del Agente Principal de Policía del lugar, o de un funcionario especial que el Poder Ejecutivo designará, si así lo prefiere.

## **Artículo 553.-**

El Registro General de Prendas funcionará bajo la dirección y responsabilidad de un Director nombrado por el Poder Ejecutivo, y si éste lo considera necesario, podrá nombrarse un Subdirector, señalándole sus funciones. Para ser Director o Subdirector será necesario ser abogado, costarricense y en ejercicio de la ciudadanía. El Director deberá garantizar sus funciones con póliza de fidelidad de veinte mil colones. El personal subalterno del Registro estará compuesto por el número de empleados necesarios para su buen funcionamiento.

## **vi. INSCRIPCIÓN Y TRASPASO DEL CERTIFICADO DE PRENDA**

### **Artículo 554.- (\*)**

El contrato de prenda, sus modificaciones, prórrogas, endosos nominativos o cesiones, novaciones, cancelaciones totales o parciales o cualquier otro acto jurídico vinculado con él, deberá constar por escrito y se hará en escritura pública, en los casos en que el gravamen deba constituirse con esta formalidad. El contrato deberá contener el nombre, los apellidos, las calidades y el domicilio del acreedor, si se tratase de una persona física, o la



razón social o denominación cuando se trate de una persona jurídica. Deberá consignar una descripción exacta de los bienes dados en garantía, su responsabilidad, la estimación para el remate, la indicación de quién es el depositario, la especificación del seguro si lo hubiere, el lugar de pago del capital y los intereses, la fecha de vencimiento y todos los demás datos indispensables para identificar los bienes dados en garantía y su responsabilidad.

Cuando el certificado o los documentos de prenda no se constituyan en escritura pública, al igual que la inscripción, deberán escribirse con letras, sin números ni abreviaturas, salvo cuando estos formen parte de una marca o distintivo. Todo error, omisión o entrerrenglonadura deberá ser salvado por nota y los espacios en blanco serán cubiertos con una línea a máquina o con tinta. Lo escrito al dorso del certificado como parte complementaria del contrato, deberá estar respaldado por la firma debidamente autenticadas de quienes lo suscriben.

El certificado de prenda o documento público en que se constituya el contrato llevará el timbre correspondiente a la operación, según la regla general consignada en el aparte final del inciso 5) del artículo 272 del Código Fiscal, . excepto si el timbre hubiere sido agregado y cancelado en el instrumento público donde se haya hecho constar el contrato original. En tal circunstancia, el notario o cartulario pondrá constancia de este hecho en el certificado. En caso de prendas sobre cédulas hipotecarias, sobre prendas inscritas o cuando la prenda se mantenga en poder del acreedor, sólo se pagará el timbre correspondiente al pagaré en que conste la deuda. El registro que verifique la inscripción cancelará el timbre agregado al certificado de prenda.

El papel sellado del certificado de prenda tendrá las mismas dimensiones y calidad del que se use en los documentos o instrumentos inscribibles en el Registro Público; pero será de los mismos tres valores requeridos para los vales o pagarés, conforme a los artículos 248, 249 y 250 del Código Fiscal.

(\* El presente artículo ha sido reformado mediante Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998. Alcance No. 17 a LG# 98 de 22 de mayo de 1998.

## Artículo 555.-

Las resoluciones que dicta el Director del Registro tendrán apelación, dentro del término de cinco días a partir de su



notificación, para ante un juzgado civil de la Provincia de San José. Admitido el recurso, se pasará el expediente a la autoridad judicial para que notifique lo resuelto a los interesados que hayan señalado casa en la ciudad de San José, para oír notificaciones; y para que las cite y emplace a fin de que se apersonen ante el superior dentro del término usual en toda apelación de autos.

## **Artículo 556.-**

El título en que conste la prenda debidamente inscrita es transmisible por endoso nominativo o cesión. El endosante será responsable solidariamente con el deudor, salvo que el endoso contenga enunciaciones que modifiquen, limiten o eliminen esa responsabilidad. El endoso deber ser notificado al deudor e inscrito en el Registro de Prendas.

## **Artículo 557.-**

Toda modificación en el contrato de prenda ya inscrito tiene que ser anotada al margen del asiento original en que se inscribió el contrato, sin perjuicio de la inscripción de aquéllas. Si el contrato se hubiere hecho en un " Certificado de Prenda ", o en documento privado y éste ha sido destruido o perdido, la notación no podrá hacerse sino por mandato judicial en ejecutoria, o por solicitud escrita, firmada por las partes acreedoras y deudoras, debidamente autenticada y dirigida al Registrador General de Prendas. Si el contrato se hubiere consignado en escritura pública, cualquier modificación convenida entre las partes, se podrá hacer en igual forma, sin que sea indispensable presentar de nuevo al Registro el contrato principal. Siempre que una cosa dada en prenda se traspase por cualquier título, deberá anotarse este contrato en el Registro de Prendas a efecto de saber a quién debe requerirse para la presentación de los objetos dados en garantía, caso de remate. También se le notificará a ese adquirente, por si desea pagar la obligación en vez de abandonar los bienes a la ejecución.

## **Artículo 558.-**

Todos los convenios y actos relacionados con la prenda sujeta a inscripción, no perjudicarán a tercero de buena fe, sino desde la fecha de presentación del certificado o documento al Registro local respectivo o al Registro General de Prendas. Si la presentación se hiciere en un Registro local, debe comunicarse inmediatamente al Registro General para su anotación y viceversa.



## **Artículo 559.-**

La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos no se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas, o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro.

## **Artículo 560.-**

Se anotarán en los Registros correspondientes los mandamientos judiciales que acrediten haberse establecido la ejecución prendaria contra el deudor o endosante y el decreto de embargo sobre los derechos del acreedor. Esta última anotación tendrá el valor que le confiere el artículo 458 del Código de Procedimientos Civiles.

## **vii. PAGO Y EXTINCIÓN DE LA PRENDA**

### **Artículo 561.-**

El deudor de la prenda podrá liberar en cualquier momento el gravamen constituido sobre los bienes afectados al contrato, mediante el pago al acreedor en el lugar que corresponda legalmente, del importe total de la deuda, intereses estipulados y cualesquiera accesorios que en el contrato se consignent. El acreedor, al recibir el pago, entregará el documento con la respectiva constancia de cancelación.

Si el acreedor se negare a recibir el pago o a cancelar el título, podrá el deudor, ante el juez del domicilio del acreedor, hacer la consignación correspondiente. Esta consignación no requiere oferta real de pago.

### **Artículo 562.-(\*)**

Si el acreedor acepta la consignación, el juez dará por terminado el asunto, archivándolo y entregando al deudor el título respectivo debidamente cancelado. Si el título no se presentó librándose el mandamiento ordenado la cancelación.



Si por el contrario, dentro del término que al efecto se le conceda, el acreedor no presenta oposición ni contesta la audiencia, podrá el deudor acusar su rebeldía. Ordenaría, en este caso, el juez, la cancelación y pondrá la razón correspondiente en el documento, si hubiere sido presentado, entregándolo al deudor: en su defecto, librará el respectivo mandamiento ordenando dicha cancelación. En esta resolución hará el juez saber al acreedor que la suma correspondiente queda depositada a su orden.

Si el acreedor se opusiere a la consignación, el juez remitirá a las partes al juicio declarativo, debiendo presentarse la demanda por el acreedor dentro del improrrogable término de treinta días, bajo apercibimiento de condenársele al pago de costas, daños y perjuicios, sin no lo hiciere. Si dentro del término indicado se presentare la demanda, se le dará curso y se agregará a ésta el expediente de las diligencias de consignación.

Cualquier tercero que tenga interés en librar los bienes dados en garantía, puede acogerse a las disposiciones de este artículo, y el juez accederá a ello siempre que la suma depositada cubra el capital, intereses y cualquier otro gasto previsto en el documento.

(\*) El presente artículo ha sido derogado mediante Ley No. 7130 de 16 de agosto de 1989.

## **Artículo 563.-(\*)**

Cuando el deudor efectúe pagos parciales, si a ello lo autorizare el contrato, tendrá derecho a que se tome razón de ellos en el Registro y en el documento. Si el acreedor se negare a cancelar parcialmente estando obligado a ello, el interesado podrá consignar la suma correspondiente a la orden del juez.

Si fueren varias las cosas dadas en prenda y en el contrato se hubiere fijado su responsabilidad por separado, le corresponderá el deudor, la imputación de pagos, salvo pacto en contrario, y en cualquier momento podrá solicitar la liberación del objeto cuyo valor e interés proporcionales queden cubiertos con el abono.

(\*) El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 7130 de 16 de agosto de 1989.

## **Artículo 578.-**

La prenda se extingue:



- a) Por prescripción, cuyo término es de cuatro años, a partir del vencimiento de la obligación;
- b) Por pago total;
- c) Por la resolución del derecho del constituyente, en los casos en que conforme a la ley, las acciones resolutorias perjudican a terceros;
- d) Por la venta judicial en los casos en que el comprador deba recibir la cosa libre de gravámenes; y
- e) Por extinción de la obligación principal.

## **Artículo 579.- (\*)**

Cuando se trate de entablar demanda contra un ausente que no ha dejado apoderado y se ignore su paradero, se procederá de conformidad con el artículo 149 del Código de Procedimientos Civiles, sin que sea necesario ningún otro trámite de notificación. Cuando se trate de notificar cualquier resolución a otro interesado, ya sea embargante, tercero poseedor, depositario, acreedor de otro grado y en fin, cualquiera que tenga interés en la tramitación del juicio, y no pueda ser habido según lo hará constar el notificador del despacho, se le notificará por medio de tres edictos que se publicarán en el Boletín Judicial, contándose los términos desde la primera publicación.

(\*) El presente artículo ha sido derogado mediante Ley No. 7130 de 16 de agosto de 1989.

## **Artículo 580.-**

En las obligaciones prendarias, pagaderas por tractos sucesivos, la falta de pago de uno de ellos hará vencida y exigible toda la obligación, salvo pacto en contrario.

## **Artículo 581.-**

Las prendas de grado inferior, automáticamente deberán ocupar el lugar de la inmediata anterior, cuando quiera que ésta quede cancelada. Esto se observará, salvo que sea convenido expresamente en el documento que la prenda de grado inferior mantenga ese grado aun cuando se cancelen las anteriores. El nuevo gravamen no podrá ser superior al que existía cuando se estableció la prenda.



## c. LA LEY FORESTAL N° 7575

### "Artículo 32.- Gravámenes

Los terrenos con plantaciones e individualmente los árboles en pie plantados en esas tierras, propiedad de particulares, servirán para garantizar préstamos hipotecarios y prendarios, respectivamente. Con este fin, se autoriza al Registro Público de la Propiedad para anotar, al margen, esos gravámenes sobre el inmueble afectado."<sup>2</sup>

### d. REGLAMENTO DE PIGNORACIÓN DE ÁRBOLES EN PIE

<b>Decreto Ejecutivo : 25734 del 04/12/1996</b>	
Reglamento de Pignoración de Arboles en Pie	
<b>Datos generales:</b>	
<b>Ente emisor:</b>	Poder Ejecutivo
<b>Fecha de vigencia desde:</b>	27/01/1997
<b>Versión de la norma:</b>	1 de 1 del 04/12/1996
<b>Datos de la Publicación:</b>	
<b>N° Gaceta:</b>	18 del: 27/01/1997

### Reglamento de Pignoración de Arboles en Pie

N° 25734-MINAE

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA Y EL MINISTRO DEL AMBIENTE Y ENERGÍA

En uso de las facultades que les confiere el artículo 140 incisos 3) y 18) de la Constitución Política y la ley N° 7575 y

*Considerando:*

1°-Que con el fin de lograr un desarrollo del sector forestal, es necesario establecer la normativa reglamentaria que regule lo relativo al árbol en pie como garantía prendaria, pues con ello se logrará un mecanismo ágil y económico para tener acceso al crédito sin disponer del inmueble.



2º-Que la Ley Forestal en el artículo 32 establece la facultad de pignorar árboles, tanto de plantaciones como de bosques; este instrumento servirá no sólo en operaciones bancarias sino también como medio de garantía entre particulares. **Por tanto,**

decretan:

## **Reglamento de Pignoración de Árboles en Pie**

### CAPITULO

#### **I Disposiciones generales**

Artículo 1º-El presente reglamento se emite a efecto de reglamentar la constitución, inscripción y eventual ejecución de prendas sobre árboles en pie otorgadas en garantía de pago de créditos, tal y como lo dispone el artículo 32 de la Ley Forestal.

Artículo 2º-Para los efectos del presente reglamento y para todos los efectos legales, los árboles en pie se consideran bienes muebles.

Artículo 3º-Solo podrán ser objeto de pignoración aquellos árboles en pie, maderables, de especie con valor comercial presente o futuro.

No podrán ser objeto de pignoración los árboles frutales, los forestales sin valor comercial, los árboles que se encuentren en terrenos sobre los cuáles pese hipoteca, salvo que en el respectivo documento

### CAPITULO II

#### **De la constitución de la prenda**

Artículo 4º-Los certificados de prenda sobre árboles en pie deberá ser constituidos en escritura pública ante notario público, debiendo señalar como mínimo los siguientes aspectos:

a) Nombre del deudor, cédula de identidad, domicilio, estado civil, oficio. En caso de personas jurídicas deberá indicarse los datos de su inscripción, número de cédula jurídica y calidades completas del representante. El notario deberá dar fe de los aspectos establecidos en este punto.

b) Detalle completo de la finca donde se ubican los árboles pignorados, indicándose el folio real o el tomo de la misma, provincia, cantón, distrito, barrio y cualesquiera otras señas para ubicarla. Cuando existiese plano catastrado de la finca se indicará el número que



corresponda. El notario deberá dar fe de los aspectos establecidos en este punto.

- c) Nombre completo, calidades y domicilio exacto del propietario del inmueble, si fuere distinto del deudor prendario.
- d) Descripción de los árboles prendados, especies, diámetro promedio, estado fitosanitario y ubicación por medio de un croquis.
- e) Aceptación y compromiso de respetar el plan de manejo cuando exista, de dar cuidado y mantenimiento a los árboles.
- f) Fecha de otorgamiento y plazo de vencimiento.
- g) Monto garantizado y forma de pago.
- h) Intereses corrientes y moratorios.
- i) Grado de la prenda.
- j) Autorización de marcaje por cualquier medio de los árboles.
- k) Base para un eventual remate.
- l) Declaración de si se deben o no arrendamientos, si hay seguros y si existen otros gravámenes.
- m) Otros que se consideren importantes.

Artículo 5º—En aquellos casos en que el deudor prendario no sea el propietario de la finca en donde se encuentren los árboles en pie objeto de pignoración: deberá comparecer en el documento de prenda el propietario de la finca relacionada, y manifestar su anuencia en el gravamen impuesto, con las renunciaciones y estipulaciones del caso.

Artículo 6º—El propietario de los árboles en pie a pignorarse, así como el propietario de la finca donde se encuentren los mismos, deberán comprometerse en forma expresa e irrevocable a respetar y a cumplir:

- a) El plan de manejo de los árboles pignorados.
- b) El plazo de maduración de los árboles, hasta su corta.
- c) La ejecución de todos los actos que fueren necesario para la conservación, cuidado y mantenimiento de los árboles en pie, objeto de la pignoración y autorizar al acreedor prendario para marcar o identificar los árboles en pie pignorados.



Artículo 7º—En todos los casos en que se otorgue prenda sobre árboles en pie y exista la cobertura, el deudor prendario deberá asegurar los árboles pignorados en el Instituto Nacional de Seguros o cualquier otra entidad aseguradora autorizada contra los riesgos propios de este tipo de bienes, por una suma no inferior del monto de su avalúo, designándose al acreedor prendario como beneficiario.

## CAPITULO III

### De la inscripción

Artículo 8º—Los contratos de prenda sobre árboles en pie, así como modificaciones, prórrogas, endosos nominativos o cesiones, novaciones, cancelaciones totales o parciales o cualquier otro acto jurídico que tenga relación con esos contratos, deberá constar por escrito e inscribirse en el Registro General de Prendas del Registro Nacional, siempre y cuando los árboles en pie, objeto de pignoración, permanezcan en manos del deudor prendario.

Artículo 9º—Para la debida inscripción de los contratos de prenda por parte del Registro General de Prendas, es necesario que de previo estos contratos sean presentados por el acreedor prendario, ante el Sistema Nacional de Áreas de Conservación del Ministerio del Ambiente y Energía, para que incorpore en los respectivos documentos prendarios y en un plazo improrrogable de cinco días hábiles, un sello mediante el cual se de fe de que existe un plan de manejo aprobado y de que se tomo nota del certificado de la existencia del certificado de prenda.

Artículo 10.—Todo contrato de prenda, principal o adicional, otorgado al amparo del presente reglamento, se tendrá por constituido para todos los efectos legales, inclusive en perjuicio de terceros, desde el momento mismo en que el acreedor prendario lo presente al el Sistema Nacional de Áreas de Conservación del Ministerio del Ambiente y Energía, razón por la cual en el documento deberá hacerse constar la fecha y hora de esa presentación.

Artículo 11.—Junto con la presentación del certificado de prenda se presentará un segundo testimonio al Registro de la Propiedad de bienes inmuebles, a fin de que se inscriba la autolimitación establecida en la matriz, sobre la ejecución del proyecto y las limitaciones que de este se desprenden.

## CAPITULO IV

### De la ejecución

Artículo 12.—En caso de que el acreedor decidiese ejecutar la prenda sobre los árboles en pie: ya sea por incumplimiento del deudor o de los



terceros obligados de las obligaciones estipuladas contractual o legalmente, por la verificación de cualquiera de los supuestos del Código Civil en cuanto al vencimiento anticipado de las obligaciones en perjuicio del deudor, o por el simple vencimiento del plazo, podrá solicitar ante el Sistema Nacional de Áreas de Conservación los permisos de aprovechamiento correspondiente, los cuales serán entregados por orden del juez que conoce del proceso una vez adjudicado en el remate de árboles.

Artículo 13.—El acreedor prendario podrá suspender la ejecución de la garantía prendaria; cuando, de acuerdo con el plan de manejo, los árboles en pie pignorados no hayan alcanzado el grado de crecimiento necesario para su corta, en cuyo caso, la prescripción de la obligación prendaria de que se trate, incluyendo principal e intereses corriente y moratorio, se suspenderá hasta el momento en que los árboles pignorados, hayan alcanzado el grado de crecimiento necesario para su corta.

Artículo 14.—En caso de que el acreedor prendario haya optado por lo que dispone el artículo inmediato anterior, tendrá pleno derecho a tomar posesión de los árboles pignorados, quedando el deudor y si fuera del caso el propietario de la finca en donde los mismos se encuentren, obligados a autorizar el deudor la toma de posesión relacionada y el ejercicio pleno de las acciones que sean necesarias en procura de la conservación de los árboles pignorados hasta su corta. El acreedor, al momento de la ejecución, podrá incluir como parte de su acreencia, los gastos en que hubiere incurrido por el cuidado, mantenimiento, pago de impuestos, gastos de corta y cualesquiera otros gastos en que hubiere incurrido, en relación con los árboles pignorados: para lo cual presentará al juez de la ejecución, los justificantes o comprobantes del caso.

## CAPITULO V

### **Disposiciones finales**

Artículo 15.—En todo lo no previsto en el presente Reglamento, se aplicarán supletoriamente las disposiciones contenidas en el Capítulo Octavo del Código de Comercio y en los artículos sesenta y siete y sesenta y ocho de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional.

Artículo 16.—El presente Reglamento deroga todos los anteriores que se le oponen.

Artículo 17.—Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República.—San José, a las quince horas del día cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y seis. -



## **e. REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

### **Artículo 70.- Legislación aplicable**

En la inscripción del contrato de prenda serán aplicables todas las disposiciones contempladas en el artículo 530 y siguientes del Código de Comercio, las demás leyes y reglamentos conexos y las que se enuncian en este Capítulo.

### **Artículo 71.- Anotación del gravamen prendario**

De toda inscripción que se haga de un gravamen prendario sobre un bien mueble inscrito, se practicará la anotación en el asiento de inscripción respectivo. Si el gravamen afectare bienes no inscribibles o aún inscribibles, pero cuya registración no se solicite, se practicará el gravamen y se incluirá en un índice de deudores, clasificando el mismo según el tipo de garantía otorgada.

### **Artículo 72.- Prenda sobre usufructo y arrendamiento**

Además de los requisitos exigidos por el artículo 534 del Código de Comercio, será posible inscribir la prenda de los derechos del usufructuario y del arrendatario, siempre y cuando esos derechos se hayan constituido sobre bienes muebles inscribibles.

### **Artículo 73.- Requisitos de constitución de la prenda**

La prenda podrá constituirse en documento público o privado, o en las fórmulas oficiales preimpresas para contratos. En los dos últimos casos deberá consignarse al contrato la razón de fecha cierta a la que se refiere el artículo 380 del Código Procesal Civil.

### **Artículo 74.- Requisitos para la modificación de la prenda (\*)**

Toda solicitud de modificación al contrato prendario inscrito, deberá venir suscrito por las partes y traer sus firmas debidamente autenticadas por Notario Público, debiendo aportarse la Boleta de Seguridad correspondiente.

(\*) El presente artículo ha sido reformado por Decreto No. 27904-J de 5 de abril de 1999. LG# 110 de 8 de junio de 1999.



## **Artículo 75.- Identificación de los bienes dados en garantía**

En cumplimiento del principio de especialidad registral, los bienes muebles objeto de prenda deberán estar plenamente identificados. A falta de elementos de identificación de los bienes deberán las partes manifestar que se carece de los mismos y liberar al Registro de la responsabilidad en que pudiera incurrir al practicar la inscripción.

## **Artículo 76.- Del índice de personas**

El Registro llevará un Índice de Personas con indicación de los propietarios de los bienes, y de quienes sean parte en los contratos prendarios, con indicación de su condición de deudor, acreedor o endosatario.

Al inscribir nuevos gravámenes prendarios sobre bienes no registrados, el Registrador verificará que los mismos no han sido objeto de pignoración por el deudor.

## **Artículo 77.- Requisitos adicionales en las prendas sobre cosechas y semovientes**

Además de los requisitos generales dispuestos por la Ley y este Reglamento, tratándose de prendas sobre cosechas deberá indicarse expresamente en el contrato el año agrícola y en caso de semovientes donde están o vayan estar radicados los bienes, consignándose el número de finca y su situación, excepto si se trata de fincas sin inscribir, en las que bastará dar su descripción y su localización.

## **Artículo 78.- Cancelación de las prendas por prescripción**

De conformidad con los artículos 542, 543, y 578 del Código de Comercio, el Registro de oficio o a instancia de parte interesada, conforme las anotaciones o inscripciones constantes en el Registro, procederá a la cancelación de los gravámenes prendarios luego de transcurrido el plazo de la prescripción declarando, la cancelación de los asientos; y al inscribir nuevos títulos el Registrador deberá cancelar de oficio los gravámenes prescritos.

## **Artículo 79.- Improcedencia de la inscripción del endoso parcial de la prenda**

No será inscribible el endoso parcial de la prenda.



**Artículo 80.- Requisitos de la cancelación de prendas (\*)**

Toda cancelación de un gravamen prendario requerirá autorización expresa del acreedor y deberá hacerse constar en el título original, debiendo traer su firma debidamente autenticada por Notario Público. Si no se presentare el título original se deberá presentar una solicitud firmada por el acreedor y autenticada por Notario Público con indicación de las citas de inscripción del gravamen de que se trate, y acreditarse debidamente la personería, en los casos en que la parte acreedora sea una persona jurídica.

En ambos casos deberá aportarse la Boleta de Seguridad correspondiente.

(\*) El presente artículo ha sido reformado por Decreto No. 27904-J de 5 de abril de 1999. LG# 110 de 8 de junio de 1999.

**Artículo 81- Apertura y cierre de registros auxiliares**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 552 del Código de Comercio, la Dirección del Registro de la Propiedad Mueble mediante resolución razonada, podrá autorizar la apertura o el cierre de Registros Auxiliares, según lo demande los volúmenes de trabajo y la ejecución de los principios de seguridad y celeridad registral.

**3. CATEGORÍAS**

**a. PRENDA DE ÁRBOL EN PIE COMO MECANISMO PARA LA CREACIÓN DE LIQUIDEZ EN EL MEDIO RURAL<sup>3</sup>**

**"Mecanismos para la creación de liquidez en el medio rural: Descripción de las regulaciones bancarias y financieras existentes en Costa Rica para garantías de prendas en ganado y árboles**

**PATRICIA CERDAS**

**RESUMEN EJECUTIVO:** En Costa Rica las entidades bancarias públicas y privadas supervisadas y fiscalizadas por la Superintendencia de Entidades Financieras (SUGEF) de Costa Rica, se rigen por sus disposiciones legales dictadas por ésta. Asimismo, la SUGEF se rige por



las disposiciones del Banco Central de Costa Rica y del Sistema Bancario Nacional.

De acuerdo a lo que se establece en la legislación bancaria y financiera, la SUGEF está facultada para velar porque las entidades bancarias públicas y privadas bajo su mando cumplan con los requerimientos que como tales deben realizar y, por tanto, se rijan siguiendo las directrices que éste les dicte.

En lo relativo a recibir como garantías de préstamos, prendas sobre el ganado o los árboles de un empresario ganadero o forestal, respectivamente; la ley faculta a los bancos comerciales públicos y privados a hacerlo (Ley Orgánica del Banco Central 7558; Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional 1644; Ley Forestal 7575; Ley de Fomento a la Producción Agropecuaria 7064). No obstante, son estas mismas entidades las que bajo la legislación bancaria y nacional, deben considerar en sus objetivos y políticas internas si se acogen a este colateral, ellas son las que valorando los riesgos y acatando las normas 2 dictadas por la SUGEF y los reglamentos 3 y leyes del sistema bancario nacional, toman en cuenta este aspecto.

En el país, aunque se permite el desarrollo de esta función por parte de los bancos estatales y privados supervisados y fiscalizados por la SUGEF. No se realiza con regularidad, por lo que son pocos los casos que se han dado, en su mayoría los bancos estatales son los que han otorgado este servicio a sus clientes y, por ende, lo contemplan en sus políticas internas, pero actualmente se concede a empresarios que pongan como garantía una **prenda** sobre el ganado. Para el caso de los árboles como **prenda** ante el otorgamiento de un crédito, el sistema es menos utilizado. El Fondo Nacional de Financiamiento Forestal (FONAFIFO) es una de las entidades que actualmente lo está tratando de implementar, pero para ello está reestructurando su manual de procedimientos y el esquema de financiamiento que actualmente posee (conversación personal Ing. Héctor Arce).

Por su parte, la Fundación de la Cordillera Volcánica Central (FUNDECOR) tuvo un caso de un proyecto piloto en el área de Sarapiquí entre 1997 y 1999 denominado "Compra de madera por adelantado", financiado por la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en Inglés); en donde se puso a responder como prenda los árboles, pero éste ya acabó y ahora lo están tratando de reactivar por otros medios, aunque esto aún está en proceso.

Los anteriores son dos casos aislados de entidades del MINAE, en donde una piensa en incursionar otorgando este tipo de servicio a futuro y de otro que lo practicó y ahora trata de reactivarlo. Sin embargo, son dos casos aislados a nivel nacional y de acuerdo con conversaciones con entidades concededoras del tema, los bancos estatales no están interesados



en practicar este tipo de servicio, porque son muy pocos los empresarios interesados o conocedores del tema para llevarlo a la práctica y por el tipo de riesgo que conlleva, entre otros aspectos. Por su parte, los bancos privados en su mayoría no optan por esta iniciativa.

En síntesis, aunque la ley faculta a cualquiera a poner como prenda el ganado (Ley de Fomento Ganadero, Anexo 3) y los árboles de plantaciones forestales (Ley Forestal 7575, Anexo 4) siempre y cuando cumplan con las disposiciones legales, son pocos los empresarios que lo hacen y que obtienen un préstamo bajo estos términos y son muchos los que desconocen que pueden hacerlo. Por otro lado, principalmente las entidades bancarias estatales, realizan esta práctica únicamente con ganado y sólo con clientes que tengan una amplia trayectoria con ellos y gran credibilidad, aunque también son casos muy aislados.

## **OBJETIVOS DEL DESARROLLO DEL INFORME**

### **OBJETIVO GENERAL**

Realizar una descripción de las leyes, reglamentos y decretos legales y financieros existentes en Costa Rica, relacionados con el uso del ganado y de árboles como garantía de prenda ante un préstamo solicitado por parte de empresarios del sector rural a entidades financieras.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

1. Identificar las regulaciones legales, leyes financieras y prácticas actuales de la Superintendencia General de Entidades Financieras de Costa Rica (SUGEF) relacionadas con recibir activos típicos rurales como prendas o garantía ante un préstamo.
2. Identificar las leyes y reglamentos vigentes específicamente para la ganadería y árboles que indiquen que pueden servir como prendas ante un préstamo.
3. Identificar las restricciones nacionales y bancarias para recibir ganado y árboles como prenda ante un préstamo y la valoración que se realiza por las prendas.

## **METODOLOGÍA**

Para el desarrollo del presente informe y con base en los objetivos propuestos por el mismo, se realizaron las siguientes actividades:

### **RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN SECUNDARIA**

Para el desarrollo de este informe como primer paso se procedió a la búsqueda de información vía internet (leyes estatales y bancarias, decretos, reglamentos, otros). Por lo que en su mayoría los Anexos del mismo son documentos extraídos de páginas electrónicas de las respectivas organizaciones o entidades gubernamentales.

Posteriormente, se procedió a recolectar información adicional mediante entrevistas vía telefónica y personal, con gerentes de bancos, principalmente estatales; ingenieros del Fondo Nacional de Financiamiento



Forestal (FONAFIFO); ingenieros de la Corporación de Fomento Ganadero (Corfoga); ingenieros de la Fundación de la Cordillera Volcánica Central (FUNDECOR); ingenieros del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG); ingenieros del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) y abogados forestales del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAC); abogados del Juzgado Agrario del país y, personal del Registro Público de la propiedad, entre otros.

## **SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

Posterior a la recolección de información secundaria se procedió a la sistematización de la misma, rescatando únicamente los aspectos directamente vinculados al estudio y haciendo referencia a los artículos de las leyes correspondientes. Asimismo, la información identificada se enriqueció con los aportes de las personas consultadas vía telefónica y personal.

## **RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

### **LEYES FINANCIERAS Y PRÁCTICAS ACTUALES DE LA SUGEF SOBRE ACTIVOS**

#### **TÍPICOS RURALES UTILIZADOS COMO PRENDAS O GARANTÍA ANTE UN PRÉSTAMO**

La Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) de Costa Rica como entidad encargada de la fiscalización de las entidades financieras del país y que actúa como órgano de desconcentración máxima del Banco Central de Costa Rica, es el responsable de supervisar y vigilar a los entes financieros que están bajo su supervisión. Para ello, dicha entidad se rige por lo que dicta la Ley Orgánica del Banco Central en el Capítulo 4 (Anexo 5, Ley Orgánica del Banco Central 7558), en donde se especifican las actividades y funciones que ésta debe desarrollar y, de acuerdo a lo que dicta al Art. 16, Cap. III del Título I de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional 1644 (Anexo 6). No obstante, aquí no se establece directamente si esta entidad permite a las entidades bancarias recibir como garantía o prenda ganado o árboles ante un préstamo realizado por una entidad financiera.

Aunque se hace la salvedad que dentro de los reglamentos y normativas de la SUGEF propiamente no se establece como tal el derecho de los bancos supervisados por ésta a otorgar créditos a empresarios rurales, poniendo como prenda el ganado o los árboles; los mismos si cuentan con aval legal para hacerlo de acuerdo con la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional 1644 en el Art. 61, Cap. 3 (Crédito e inversiones) Título 3 (Operación de los bancos comerciales) (Anexo 6). Además, de los Art. 62 al 72 dicha ley establece todo lo referente a lo que deben tomar en cuenta los bancos antes de otorgar un préstamo, estableciendo en el Art. 67 lo referente a las condiciones que debe seguir una garantía de prenda, para lo cual se habla de la inscripción de éstas en el Registro de Prendas o en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo con lo estipulado en la ley, en donde tanto el ganado como los árboles deben de tener una marca para que puedan servir como tales; por tanto, queda expreso que es necesario



que legalmente tanto el ganado (vacas) como los árboles cuenten con este requerimiento para servir como prenda ante un préstamo, entre otros requerimiento que solicita el Registro Público.

La SUGEF como ente fiscalizador y supervisor se encarga de que estas disposiciones se cumplan por los entes financieros como lo dicta la ley y para ello crea las "Normas generales para la clasificación y calificación de los deudores de la cartera de crédito, según el riesgo y para la constitución de las estimaciones correspondientes" (Ver Anexo 1), en donde establece las pautas a seguir por los bancos en cualquier caso de crédito otorgado por los mismos y las normas específicas que deben seguir antes de otorgar un préstamo, especificando los riesgos y los tipos de criterios utilizados para ellos.

## **LEYES FINANCIERAS Y REGLAMENTOS VIGENTES SOBRE ACTIVOS TÍPICOS RURALES (GANADO Y ÁRBOLES) UTILIZADOS COMO PRENDAS O GARANTÍA ANTE UN PRÉSTAMO**

La Ley Forestal 7575 en su Art. 32 (Cap. III Fomento de las plantaciones forestales) establece que los árboles en pie pueden servir como prendas para garantizar préstamos hipotecarios y prendarios (Ver Anexo 4). Asimismo, el Decreto 25734 del MINAE (Ver Anexo 7) sobre el Reglamento de Pignoración de Árboles en Pie, refuerza lo que indica la Ley Forestal en el Art. 32, autorizando la ejecución de dicha prenda otorgada en garantía por pago de créditos.

Para el caso del ganado como prenda, la Ley de Fomento a la Producción Agropecuaria FODEA y Orgánica del MAG, en sus Art. 14 al 20 (Ver Anexo 3) establece que el empresario ganadero puede poner a responder sus bienes como garantía prendaria (entre ellos el ganado) ante un préstamo y, además se establece a qué debe atenderse el empresario en caso de incumplimiento de pago o mora y, además indica lo que está facultada la entidad financiera prestataria del servicio a realizar en caso de incumplimiento de pago por parte del empresario.

Por otra parte, dado que los bancos comerciales públicos y privados supervisados por la SUGEF se rigen por las disposiciones expresados en ésta y por las leyes del sistema bancario nacional, los bancos se acogen a estas disposiciones para establecer sus políticas internas, bajo las cuales se rigen de manera individual. Es así, como cualquier banco que dentro de su política interna contemple el poder recibir como prenda ganado o árboles, lo puede hacer y para ello, él mismo establece los requisitos que el cliente debe cumplir para poder optar por esta por él.

En ese sentido, de acuerdo a conversaciones personales (Sra. Patricia Jara, BANCREDITO del BCAC) las políticas internas de los bancos van a adaptarse a lo que cada entidad bancaria tenga como objetivos a seguir y, además va a regirse por una serie de requisitos que cada uno maneja de manera individual, pues el banco va a otorgar crédito a aquellos empresarios rurales que al igual que cualquier otro cliente debe cumplir



como requisitos fundamentales al momento de querer optar por un préstamo; sin embargo, el banco en este tipo de **prenda** va a optar por conceder el préstamo a un empresario que posea una reconocida y sólida trayectoria con ellos y que, por ende, ante sus ojos sea totalmente confiable.

Por tales razones, no existen términos financieros regulatorios como tales para que los bancos concedan préstamos y tomen en garantía este tipo de activos, pues cada entidad bancaria regida por lo que establece la ley bancaria nacional, crea sus propias condiciones internas para poder otorgarlo; únicamente a diferencia de los otros tipos de préstamos existentes, el banco va a tomar en cuenta el nivel de riesgo, el tamaño del préstamo y al corroborar la veracidad de la existencia de la **prenda**, estimará su factibilidad para concederlo o no.

En caso de que la **prenda** recibida sea ganado (vacas), el banco calcula el monto del préstamo que el cliente solicita y calcula el mismo con base al precio de mercado de cada cabeza de ganado, el cual actualmente es de \$ 125 mil por cabeza de ganado (carne y leche). Así, dependiendo de las condiciones que estipule el banco con el cliente, la **prenda** va a corresponder a un número determinado de vacas, calculado a partir del monto del préstamo y del valor de mercado establecido y vigente en ese momento por animal; esto una vez que el banco ha corroborado la veracidad de la información solicitada por el cliente.

## **RESTRICCIONES NACIONALES Y BANCARIAS EXISTENTES EN EL CASO DEL GANADO Y ÁRBOLES COMO PRENDA Y VALORACIÓN DE LOS MISMOS**

De acuerdo con la Ley Forestal 7575 en su Art. 32, si se trata de plantaciones forestales, los árboles en pie si pueden ser considerados como prenda y, por ende, en caso de incumplimiento de pago de un préstamo el banco o la entidad financiera que haya brindado el servicio está facultado para hacer efectiva la prenda; asimismo, el Decreto No. 25734 - MINAE del Reglamento de Pignoración de Árboles, reglamenta la constitución, inscripción y eventual ejecución de prendas sobre árboles en pie, de acuerdo con el Art. 32 de la Ley Forestal, ratificando este punto (Ver Anexo 4).

Asimismo, ante un eventual incumplimiento de pago de préstamo, donde se tenga que proceder a llevar a proceso judicial y, posteriormente a sacar y vender el activo para hacer líquida la prenda, los Art. 28 y 31 de esta Ley Forestal también facultan al propietario a la corta, transporte e industrialización de los árboles sin necesidad de permiso, siempre y cuando cumpla con lo que estipula la ley. En ese sentido, el propietario que desee poner como garantía de prenda los árboles de su plantación respondiendo ante un préstamo puede hacerlo, para ello no existen restricciones legales siempre y cuando cumpla con lo que la ley establece; aceptar esta situación le corresponderá directamente a la entidad bancaria a quien se lo solicite.



No obstante, ante el incumplimiento del pago del préstamo y cuando se debe hacer efectiva la prenda, la Ley Forestal 7575 en sus Art. 33 y 34 (Cap. IV Protección Forestal) pone restricciones para estos efectos cuando se trata de áreas protegidas y en lo relativo a corta de árboles en la misma, respectivamente; ya que si el propietario tiene la plantación forestal en un área protegida no puede extraer la madera aunque haya puesto a responder como garantía una prenda sobre los árboles. En ese sentido, debe tener un certificado de origen expedido por un Regente forestal y el área de la plantación no debe tener ningún tipo de incentivos del estado (pago por servicios ambientales u otro), pues en estos casos no se podría extraer el árbol, ya que irrespetaría los términos del contrato realizado con el Estado (FONAFIFO-MINAE).

Para el caso del ganado, no existe este tipo de inconvenientes, únicamente el ganado debe estar previamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad para la obtención del "fierro" que es el sello o la marca que identifica a los animales (vacas) pertenecientes a un único empresario, el cual puede ser una marca solicitada por el ganadero o asignada por el Registro Nacional. Así, ante la solicitud de un préstamo es responsabilidad del banco cerciorarse de que la información suministrada por el cliente sea cierta y, por ende, corroborar con a priori la existencia del ganado y verificar que el mismo pertenezca a la persona interesada, así como de que sobre el ganado no pese ningún otro gravamen que pueda obstaculizar o impedir el eventual cobro de la prenda ante el incumplimiento del préstamo. Así, para la mayoría de los bancos la mayor restricción a este respecto es verificar la existencia de la prenda y, por ende, hacer una revisión de ésta periódicamente estimada de acuerdo con el plazo otorgado para el pago total del préstamo -aspecto que varía dependiendo de la entidad bancaria que otorgue el mismo-. Por otra parte, debido a que se desconoce el tamaño del mercado; es decir, no se puede especificar cuántos entes financieros y bancarios están otorgando préstamos recibiendo como prendas estos activos rurales, pues aunque las leyes los facultan y dentro de su política interna contemplan esta situación, son pocos los bancos que actualmente brindan este servicio. En la mayoría de los casos, porque para otorgar estos préstamos con esta clase de garantías "no tradicionales", éstos deben conocer muy bien al cliente, el cual debe poseer una gran y buena trayectoria con ellos y ser de su entera confiabilidad, pues si no difícilmente el banco se arriesga a brindarles el crédito solicitado.

Con respecto a lo anterior, aunque los bancos están facultados por ley a recibir como prenda árboles y muchos la consideran dentro de su política interna -caso de los bancos estatales-, la mayoría no lo llevan a cabo porque al ser este mercado tan reducido y poco practicado por dichas entidades tienen un riesgo incierto y alto. Pero en términos generales las disposiciones que cada banco solicita -que actúan como restricciones para el que desee el crédito- son las mismas para todos, incluyendo el caso de ganado y árboles como prenda, nada más que en estos casos las condiciones y evaluaciones para aceptarlo son más estrictas.



En lo referente a cómo se calcula el valor y el riesgo de este tipo de activo prendario, está estipulado en las normas que establece la SUGEF, lo cual se toma en cuenta para cualquier otro tipo de garantía (Anexo 1). Pero se hace la salvedad que el valor del ganado (estipulado en términos bancarios en ¢125 mil / cabeza actualmente) es el valor que se maneja a nivel de mercado (Conversación personal con Sr. Ramón Cerdas, delegado Banco Nacional de Santa Cruz); mientras que por su parte el valor estipulado para los árboles varía, dependiendo de una cantidad de factores, entre ellos, el sitio donde se localiza la plantación forestal, la accesibilidad al sitio (estado de carreteras, dificultad para ingresar al lugar y sacar el activo), costos de transporte, tipo de madera, etc., por lo que el perito del banco es el encargado de establecer el valor del árbol en el sitio.

Sin embargo, tanto para el ganado como para los árboles y para cualquier otro tipo de activo dado en prenda, en las normas que establece la SUGEF (Anexo 1) en el Cap. 3, puntos 3.3 y 3.3.1 (Valuación de garantías) se expresa la forma en que se debe realizar la valuación de las garantías de bienes muebles e inmuebles sujetos a prenda. Para el caso de los árboles de acuerdo al Decreto 25734 del MINAE (Anexo 7), éstos son considerados bienes muebles, por lo que se deberá realizar la valoración del mismo de acuerdo con las estipulaciones de la ley.

En lo referente a los requisitos de reserva que las entidades financieras estiman cuando otorgan préstamos teniendo como garantía una prenda sobre el ganado o los árboles del cliente (incluyendo todas las demás), para aspectos referentes al valor del riesgo, la Ley Orgánica del Banco Central (Anexo 5) establece en su Sección 5 (Disposiciones generales), Art. 173 (Reserva de prioridad) que éstas podrán tramitar ante el Registro Público de la Propiedad una forma segura de formalización de sus créditos con garantía real y de acuerdo con el deudor, la reserva de prioridad en los bienes que servirán de garantía, para que en caso de que se solicite la prenda, ésta ocupará el lugar de presentación que le correspondió al oficio en que la entidad financiera solicitó la reserva de prioridad, de acuerdo con ciertos requisitos solicitados por el Registro para realizar dicha actividad.

En Costa Rica los préstamos otorgados bajo esta modalidad no son comunes. Actualmente solo los bancos estatales (Banco Nacional, Banco de Costa Rica y Banco Crédito Agrícola de Cartago) (Ver Anexo 8 Listado y Direcciones de entidades financieras; Anexo 9 Entidades que financian actividades productivas agropecuarias y rurales), así como el Banco Popular son los que consideran dentro de su política otorgar créditos a empresarios que contemplen en su garantía una prenda sobre el ganado específicamente, ellos no contemplan esto sobre los árboles pero tampoco lo descartan (conversación personal Gerente General Banco Nacional de Cañas, Paúl Ramos).



De acuerdo con lo anterior, no se puede decir con certeza si existe diferencia entre lo que dicta la ley y lo que las personas (banco y deudor) hacen en la práctica. No obstante, de acuerdo con los comentarios realizados por el Gerente General del Banco Nacional de Cañas (Sr. Paúl Ramos), los bancos no pueden ir en contra de las disposiciones impuestas por la ley bancaria nacional y, por ende, de la SUGEF; así como tampoco es posible que los empresarios puedan hacer lo contrario a lo que dicta la ley a este respecto, pues a ninguna de las partes le conviene dar información falsa o incumplir las disposiciones de la ley.

## b. PRENDA SOBRE DERECHOS EN GENERAL

"Se ha considerado que la prenda de un derecho real es igual a la de una cosa material y que lo único que las diferencia es el procedimiento para su realización. Por ello, se añade que el verdadero objeto de la prenda de derechos reales lo constituye la cosa objeto de éstos. El acreedor pignoraticio tiene directamente potestad sobre ella, en cuanto que su voluntad se impone sobre la del pignorante, hasta el punto de poder exigir de éste cuanto sea necesario. Así el acreedor puede obtener incluso la posesión material de la cosa.

Partiendo de tal opinión, se ha manifestado que la prenda de un derecho real quedará constituida con la entrega de la cosa, único modo de imposibilitar al titular del derecho pignorado que la utilice de hecho. Lo que, de otro modo, probablemente haría, aunque no debiera, distraendo así la función de la garantía. Por ello, será necesario que se ponga en posesión de la cosa misma al acreedor pignoraticio, aunque -eso sí- a los únicos efectos de transmitir el derecho de prenda sobre ella.

Todo este mecanismo debe ser así porque la inmaterialidad del derecho hace impracticable entregar su posesión y, por ello, imposibilita que el derecho mismo sea objeto directo de la prenda.

Contra tal doctrina (como se ve germánica), se ha pensado que basta seguir los trámites necesarios para transmitir el derecho pignorado, sin necesidad de transferencia de la posesión de la cosa (58). Se trataría de una cesión fiduciaria del derecho, puesto que su transferencia íntegra va más allá de la simple finalidad de garantía." <sup>4</sup>

**"Derechos patrimoniales.** Si bien algunos autores mencionan como pignorables ciertos derechos patrimoniales como los derivados de una patente de invención, marca de fábrica o de comercio, de propiedad intelectual, etc., creemos que se trata de una interpretación equivocada.



En efecto, en el sistema del Código Civil la prenda sólo puede constituirse sobre cosas muebles, es decir, objetos corporales susceptibles de valor (art. 2311), y sobre créditos que consten de un título por escrito, o, mejor aún, sobre títulos de crédito, como reza el art. 583, Código de Comercio; debe tratarse de títulos *constitutivos* del crédito, en los cuales éste se corporiza. El desplazamiento (desposesión del deudor y correlativa tenencia del acreedor) sólo puede tener lugar tratándose de cosas y de los títulos mencionados, que también pueden ser considerados cosas; en la prenda de créditos es necesario que el deudor se desprenda *del crédito* y que el acreedor adquiera su tenencia; debe tratarse, pues, de documentos o títulos constitutivos del crédito, en forma que su transmisión importe la de éste y su entrega impida al titular ejercer sus derechos de tal y, en cambio, confiera al acreedor pignoraticio la tenencia del crédito; para los títulos concebidos a la orden o al portador no hay dificultad alguna y basta la simple entrega: el deudor del crédito gravado no pagará si no se le entrega el documento; en el caso de créditos sólo transmisibles por vía de cesión, se debe notificar la pignoración al deudor (art. 3209) y siempre entregarse el título al acreedor o un tercero (art. cit.).

Tratándose de *derechos*, no vemos cómo se pueda cumplir con el requisito del desplazamiento; para ello sería indispensable que estuvieran representados por un título cuya transmisión o tenencia involucrara la transmisión o tenencia del derecho. En los ejemplos citados por Salvat ello no ocurre. Sólo para las patentes de invención se exige para la anotación de la transferencia en el registro respectivo "la exhibición de la escritura pública de cesión y de la patente", pero si en tal virtud al entregar el título de la patente el deudor no podría ya transferirla, con lo cual se cumpliría una de las dos finalidades perseguidas con el desplazamiento, en cambio, se podría burlar a los terceros, para quienes el deudor sería siempre el dueño de la patente, dominio que se acreditaría con la inscripción en el registro. Para las marcas de fábrica y de comercio no existe ni siquiera una disposición análoga, por lo cual el título que entrega la oficina respectiva no es más que un certificado o constancia del dominio de la marca. Y lo mismo ocurre para la propiedad intelectual.

El dueño de la marca o autor de la obra puede, pues, transferirla aun cuando no tenga en su poder el documento en que se certifica la inscripción a su nombre, y si quiere valerse de su derecho para obtener crédito le bastará con demostrar que usa la marca o ejerce su propiedad intelectual (editando la obra directamente o valiéndose de un editor) y, a mayor abundamiento, con la constancia de la inscripción en el registro.

En tales condiciones es imposible hablar de desplazamiento del derecho y, por ende, de prenda sobre él. Ello estaría en contra del espíritu y la letra del Código.



En Francia e Italia la doctrina ha podido admitir la prenda sobre tales derechos, porque allí se entiende por cosas no sólo los objetos corporales sino también los incorporeales (todos los bienes son cosas y todas las cosas, corporales o incorporeales, son bienes), lo cual, como hemos dicho, no ocurre entre nosotros, y sería contrario al texto legal. Por otra parte, los inconvenientes de la falta de desplazamiento se hicieron sentir en la práctica, y para subsanarlos la ley francesa del 26 de junio de 1920 exigió, para la validez de la prenda de patentes y marcas respecto de los terceros, la inscripción en los respectivos registros especiales; con la inscripción se cumplen las dos finalidades perseguidas con el desplazamiento y, en consecuencia, no hay inconveniente alguno en admitir la constitución de la garantía pignoratícia sobre dichos derechos, con la salvedad de que en realidad no se trata de *prenda* sino de *hipoteca*.

Las formas ideadas para cumplir con el requisito del desplazamiento son, en ciertos casos, inadmisibles: por ejemplo, la entrega al acreedor de las planchas grabadas de la obra musical o dibujo (y aun con la reserva por el deudor del derecho de publicarlos), la entrega del título (que entre nosotros es un simple certificado) que otorga el Registro de la Propiedad Intelectual, la entrega de los originales de una obra literaria (de los cuales puede haberse sacado copias)<sup>66</sup>. Con ello el deudor puede enajenar su derecho y los terceros ser inducidos en error al considerar que él está libre de toda afectación en garantía. Estos objetos no constituyen ni corporizan el derecho.

Entendemos que mientras tales *derechos* no estén *constituídos* por un título que lo represente y corporice, especie de warrant, o que se establezcan, como en Francia, registros especiales para anotar el gravamen, no es factible, dentro de los preceptos de nuestro derecho positivo, afectarlos en prenda.

El autor puede preñar sus obras, pero una vez ejecutadas (el escritor, los ejemplares impresos; el pintor o escultor, los cuadros o esculturas; etc.), y ello no importa pignorar su derecho intelectual sino los objetos entregados materialmente al acreedor." <sup>5</sup>

## **c. PRENDA DE USUFRUCTO**

### **"REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD MUEBLE**

Decreto Ejecutivo No. 26883-J de 20 de abril de 1998

#### **Artículo 72.- Prenda sobre usufructo y arrendamiento**



Además de los requisitos exigidos por el artículo 534 del Código de Comercio, será posible inscribir la prenda de los derechos del usufructuario y del arrendatario, siempre y cuando esos derechos se hayan constituido sobre bienes muebles inscribibles."

**[A continuación la regulación Argentina, por FERNÁNDEZ Raymundo y GÓMEZ Osvaldo]**

"Según el art. 3231, C.Civ., el acreedor pignoraticio tiene derecho a percibir los frutos o intereses de la cosa por cuenta del deudor, con obligación de imputarlos a los intereses de la deuda, si se los debiera, o al capital, si no se los debiera.

Esto requiere algunas aclaraciones.

El artículo determina que el acreedor percibirá los frutos (naturales: crías y productos de los animales, frutos de vegetales no arraigados en el suelo) por cuenta del deudor y los imputará a los intereses y sucesivamente al capital. Interpretando esta disposición, se ha sostenido que ella obliga al acreedor a imputar los frutos a los intereses y al capital estableciendo una especie de usufructo; que el acreedor no está facultado para disponer de los frutos que siguen perteneciendo al deudor, no puede compensarlos con los intereses, y está obligado a conservarlos, en la misma categoría que la cosa principal; que el acreedor está facultado para percibir los frutos, debiendo conservar los que puedan guardarse sin inconveniente de orden natural o económico, sobre los cuales se extienden sus derechos (retención, ejecución, venta, prelación sobre el precio) y estando autorizado para vender los que no sean susceptibles de ser conservados o cuya conservación resulte perjudicial por razones de orden económico.

Por nuestra parte, pensamos que ninguna de estas interpretaciones es exacta. En efecto: el artículo debe relacionarse con otras disposiciones y principios del código y la solución armonizar con todos ellos. El acreedor está obligado a la conservación de la cosa y, por el artículo que estudiamos, a la percepción de los frutos; en su defecto, incurrirá en responsabilidades hacia el deudor. Pero esto no significa que esté también obligado a conservar los frutos o a venderlos e imputar el producido a los intereses y luego al capital, pues la ley no determina tal obligación y, al contrario, el art. 742, C.Civ., no admite los pagos parciales. Percibidos los frutos, el acreedor puede, desde luego, entregarlos al deudor, renunciando a la facultad de conservarlos y enajenarlos,



pero si ello conviene más a sus intereses tiene el derecho de guardarlos o, si prefiere, venderlos, puedan o no ser conservados, imputando el producido en la forma que determina la ley; la conclusión de la doctrina francesa (seguida por Salvat) de que el acreedor está obligado a guardar los frutos conservables, pudiendo vender solamente los susceptibles de pérdida, deterioro o desvalorización, se explica porque el código civil francés no prevé el caso en forma expresa, ante cuyo silencio se considera a los primeros como accesorios de la cosa que aumentan la garantía, y la venta de los últimos sería determinada por la naturaleza de las cosas, y consecuencia de la obligación general que la ley impone al acreedor de evitar pérdidas innecesarias al deudor; pero tal solución no es aplicable en nuestro derecho, dados los términos categóricos del art. 3231, C.Civ., que lo faculta para vender e imputar el producido a la deuda. Puede el acreedor enajenar los frutos deteriorables o depreciables (lo que es una obligación, pues no le es permitido dejarlos perder o desvalorizar) o entregarlos al deudor, y conservar los otros. Efectuada la venta, la imputación del producido a los intereses y al capital es obligatoria, produciéndose la compensación enseguida y automáticamente por impero de la ley, pero ello siempre que unos y otro sean exigibles, pues de lo contrario, y como el acreedor no está obligado a recibir un pago anticipado (total o parcial), puede retener el dinero hasta la época del vencimiento; en tal caso creemos, siguiendo Llerena y a la corte Suprema de la Nación, que debe depositar los fondos en un banco a efecto de que devenguen interés, con lo cual su derecho queda garantido y no se daña al deudor.

Todo ello siempre que las partes no convengan expresamente otros temperamentos.

Como es lógico, el acreedor deducirá del precio los gastos de conservación, producción y venta, imputando los intereses y al capital sólo el saldo.

Lo relativo a intereses no ofrece mayores dificultades: el acreedor está facultado para percibirlos e imputarlos como establece el artículo, y si nada se le adeuda en ese momento por intereses y no admite un pago anticipado de todo o parte del capital, deberá depositar la suma de interés."<sup>6</sup>

#### **4. JURISPRUDENCIA**

##### **a. PRENDA. NATURALEZA DEL CONTRATO**



"El contrato de prenda es más bien de corte civil -similar a la hipoteca- que se incluye dentro de las legislaciones mercantiles para darle agilidad a las transacciones que con base en él se llevan a cabo, por lo que a este contrato no podría aplicarse el principio doctrinal y legal que rige a la letra de cambio, toda vez que por su naturaleza ésta está destinada a circular internacionalmente y la prenda no, a más que no parece mediar ningún tratado internacional en que sean partes Costa Rica y el país donde se otorgó el documento discutido en autos, que prevea lo pertinente en casos como el que aquí se trata."<sup>7</sup>

## **b. EL CONTRATO DE PRENDA**

"El contrato de prenda es un contrato real de garantía que se puede realizar con desposesión del bien pignorado o sin deposición. Cuando el bien dado en garantía no sale de la esfera de poder del deudor, éste asumirá las obligaciones de depositario conforme lo establece el artículo 537, párrafo segundo, del Código de Comercio y el documento donde consta el contrato deberá inscribirse en el registro de prendas, para que exista el privilegio sobre el bien pignorado a favor del acreedor."<sup>8</sup>

## **c. OBLIGACIONES DEL DEUDOR. ALCANCES**

"Conforme a lo dispuesto por el artículo 537 párrafo 2 ) del Código de Comercio, el deudor prendario conservará en nombre del acreedor pignoraticio la posesión de la cosa empeñada, asumirá las obligaciones y responsabilidades de un depositario y responderá por los daños que sufran las cosas que no provengan de caso fortuito, de fuerza mayor o de la naturaleza misma de los objetos; ante dicha disposición legal, no resulta de recibo los argumentos de la accionada para no presentar los bienes ante la prevención que le hace el juzgado, porque siendo deudor prendario, si no ha ocurrido alguna de las causas que lo eximen de la responsabilidad de presentación, tiene que cumplir con la prevención, sin que la venta del bien pignorado lo libere de las obligaciones que le impone la ley como deudor prendario."<sup>9</sup>

## **d. PRENDA. APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES PARA TÍTULOS VALORES**



"Al contrato de prenda por su naturaleza se le aplican las disposiciones que rigen para los títulos valores y específicamente se exige la firma de quien lo expide, requisito que tiene que cumplirse al otorgarse una prenda; la firma del responsable en la expedición de un título valor o documento prendario tiene que ser auténtico, y de lo contrario se invalida el título, pero la persona a quien le falsificaron su firma no tiene responsabilidad alguna."<sup>10</sup>

## **e. IMPROCEDENCIA DE LA PRENDA SOBRE BIENES MUEBLES INEXISTENTES**

" Con excepción de los artículos que hablan sobre prendas, cosechas futuras, y productos de los animales, donde se permite dar en garantía los correspondientes a un año, no existe ninguna norma que permita concluir que es posible dar o recibir en prenda bienes muebles no existentes. Si un acreedor aceptara que le garantizaran la obligación con un bien inexistente, tendría que soportar las consecuencias que serian la pérdida del privilegio, ,porque estaríamos ante una simulación, de la que pretende sacar ventaja con el apremio que prevé la ley para el deudor moroso que incumple la prevención de presentación, pero una contratación celebrada en estas condiciones no puede surtir efectos. "<sup>11</sup>

## **f. PRENDA. EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN. TRANSMISIBILIDAD**

"Si en la especie lo que el interesado pretende es la extinción de la obligación por pago, compensación o transacción, según las circunstancias, pero con relación a la acreedora original y no respecto a la endosataria, tal punto no puede considerarse, ya que la incidencia, es para excusar la no presentación de muestras requeridas y los aspectos de arreglo deberán entonces tener un tratamiento jurídico distinto; por tales motivos merece confirmación lo resuelto por el a quo en tanto rechazó el presente incidente de imposibilidad de presentación del bien; aunque procede aclarar que la prenda no está contemplada en nuestro Código de Comercio como un título valor, si bien las reglas de transmisibilidad generan fenómenos similares, en virtud de la garantía que el cedente debe al cesionario; pero respecto al deudor sólo cabría demostrar cancelación a quien legítimamente corresponde, según haya sido o no notificado de la cesión, porque aún cuando el Código Mercantil al tratarse de la prenda habla de endoso, lo tramita como cesión."<sup>12</sup>



## **g. EL DERECHO DE LLAVE COMO GARANTÍA NO IDÓNEA**

"El derecho de explotación de un negocio o derecho de llave, no es susceptible de ser dado en prenda, pues no pueden darse derechos que no sean de fácil determinación, en virtud que se vería afectado el principio de especialidad por el que los bienes tienen limitada su responsabilidad, a la suma que garantizan y en caso que se den varios objetos se entenderá que todos y cada uno responden por la totalidad de la deuda; de ahí que si la accionante pretende ejecutar una prenda que está garantizada con el derecho de explotación de un tramo en el mercado, por la naturaleza del bien no se puede cumplir con lo que dispone el artículo 554 del Código de Comercio, al exigir como requisito la descripción exacta de los bienes dados en garantía, indicando su responsabilidad y base para el remate."<sup>13</sup>

## **h. EXCEPCIONES OPONIBLES A LA PRENDA NO INSCRITA**

"Es incorrecto afirmar que a una prenda no inscrita que se esté cobrando en la vía ejecutiva común le sean oponibles únicamente las excepciones reales que establece el Código de Comercio, lo cual dependerá de los términos en que esté redactado el documento y en consecuencia, si existe una promesa de pago, su incondicionalidad, agregada a otros requisitos, sí convertiría al mencionado documento en un pagaré; no obstante, en el presente caso, si bien hay en el documento una promesa de pago, es lo cierto que dicha promesa no ha sido incondicional para que el documento se asimilara a un pagaré, de conformidad con el código de referencia, y en definitiva, aún cuando ambos títulos son cobrables en proceso ejecutivo común, es lo cierto que existe diversidad en la tramitación, no pudiendo ser entonces acumulables al faltar el requisito de igual tramitación que exige el Código de Procedimientos Civiles."<sup>14</sup>

## **i. PRENDA NO INSCRITA TÍTULO VALOR CARENTE DE GARANTÍA**

"Tratándose de una prenda no inscrita por haber sido cancelado el asiento en el respectivo registro, debido a un ocurso, el título no confiere privilegio de garantía, pero el documento conserva siempre la condición de título ejecutivo; ahora bien, toda pérdida o extinción de la garantía corre a cargo del deudor y por lo tanto faculta para perseguir otros



bienes en la vía ejecutiva común sirviendo como base el mismo título ejecutivo y dentro de estos mismos procedimientos, ya que no existe obstáculo legal alguno para que así se haga y es conveniente desde el punto de vista de economía procesal.”<sup>15</sup>

## **j. PRESCRIPCIÓN. CARÁCTER COMERCIAL**

“En juicio ejecutivo prendario el juzgado declaró sin lugar la excepción de prescripción porque el actor, lo que adquirió con la prenda fue un derecho real de garantía, que se rige por las disposiciones del Código de Comercio, sin que, en lo que se refiere al plazo de prescripción, la afecten en forma alguna disposiciones del Código de Trabajo, que son únicamente aplicables en los procesos laborales; debe quedar claro, que no se está discutiendo en este ejecutivo si un trabajador tiene o no derecho a prestaciones legales conforme a las leyes laborales, sino que se está cobrando una obligación que consta en una prenda.”<sup>16</sup>

## **k. IMPROCEDENCIA DE LA PRESCRIPCIÓN**

“Si en el documento prendario inscrito dice que la suma debitada debe pagarse tan pronto se haga la liquidación provisional de café, estableciéndose una fecha para ello, la entonces mora se inicia a partir de esa data y como de ella al momento en que el demandado se dio por notificado del presente ejecutivo transcurrieron tres años y siete meses el plazo cuadrienal no habla corrido y por ende no se habla cumplido la prescripción.”<sup>17</sup>

## **FUENTES CITADAS**

---

<sup>1</sup> BRENES CÓRDOBA Alberto. Tratado de los bienes. 5º Edición. Editorial Juricentro. S.A. 1981. página 170.

<sup>2</sup> LEY FORESTAL N° 7575 del 13 de febrero de 1996. Art. 32.

<sup>3</sup> CERDAS. Patricia. Mecanismos para la creación de liquidez en el medio rural. INCAE. Documento [en línea] consultado el 10 de noviembre del 2006 de

[http://www.incae.edu/ES/clacds/proyectos/competitividad/pdfs/Documentos/Codigos\\_legales\\_del\\_sector\\_financiero\\_en\\_CR/Informe\\_Costa\\_Rica.pdf](http://www.incae.edu/ES/clacds/proyectos/competitividad/pdfs/Documentos/Codigos_legales_del_sector_financiero_en_CR/Informe_Costa_Rica.pdf)

<sup>4</sup> CANO MARTINEZ DE VELASCO. José Ignacio. La posesión, el usufructo y la prenda de derechos. [en línea]



---

consultado el 10 de noviembre del 2006 de <http://premium.vlex.com/doctrina/Posesion-usufructo-prenda-derechos/Prenda-derechos-general/2100-278018,01.html>

- <sup>5</sup> FERNÁNDEZ Raymundo y GÓMEZ LEO Osvaldo. Tratado teórico-práctico de Derecho Comercial. Ediciones Depalma. Buenos Aires Argentina. 1992. páginas 80-83
- <sup>6</sup> FERNÁNDEZ Raymundo L, y GÓMEZ LEO Osvaldo. Tratado Teórico práctico de Derecho Comercial. Tomo III-C Ediciones Depalma Buenos Aires Argentina. 1992. páginas 94-96
- <sup>7</sup> RODRÍGUEZ RESCIA Víctor. Jurisprudencia mercantil V: Títulos valores prendas. 1º edición San José. CR Editec Editores. 1993. pág. 9
- <sup>8</sup> Tribunal Superior Primero Civil, Res No. 2168 de las 8,05 h del 16 de octubre. 1987
- <sup>9</sup> Tribunal Superior Primero Civil, Res núm. 907 de las 10,45 hrs. del 31 de mayo. 1985
- <sup>10</sup> Tribunal Superior Primero Civil, Res núm. 1226 de las 9:35 hrs. del 10 de agosto de 1983.
- <sup>11</sup> Tribunal Superior Primero Civil, Res No. 2168 de las 8,05 h del 16 de octubre. 1987
- <sup>12</sup> TRIBUNAL SUPERIOR PRIMERO CIVIL, Res No. 1034 de las 8:30 hrs. del 25 de junio 1982
- <sup>13</sup> Tribunal Superior Primero Civil, Res núm. 1133 de las 9,40 hrs. del 13 de julio. 1984
- <sup>14</sup> Tribunal Superior Primero Civil Res No. 267 de las 9:10 hrs. del 23 de marzo. 1983
- <sup>15</sup> Tribunal Superior Contencioso Administrativo, Sección Segunda, Res núm. 1694 de 10:35 hrs. de 15 de febrero. 1985
- <sup>16</sup> Tribunal Superior Primero Civil, Res núm. 754 de las 7,40 hrs. del 29 de mayo. 1984
- <sup>17</sup> Tribunal Superior Primero Civil, Res núm. 1165 de las 8,00 hrs. del 2 de julio. 1985