

UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS

FACULTA DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

P.E.T.A.E.N.G.



TRABAJO DIRIGIDO

**“LA INSCRIPCIÓN EJECUCIÓN Y CANCELACIÓN
DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA”**

(Para optar el Título Académico de Licenciatura en Derecho)

POSTULANTE: ELIZA MARIA CONDE FLORES

TUTOR: RAMIRO AMÍLCAR ANDRADE QUISBERT

**LA PAZ – BOLIVIA
2021**

DEDICATORIA

Dar gracias a Dios primeramente por que la fortaleza que necesito en mi vida y a mi madre quien me impulso en esta hermosa carrera del derecho y la justicia.

AGRADECIMIENTO Y RECONOCIMIENTO

A todos los catedráticos que transmitieron sus conocimientos hacia mi persona sin celos y que fruto de ello adquiero una riqueza del sentido de justicia.

1. ÍNDICE GENERAL

PORTADA	1
DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO Y RECONOCIMIENTO	3
1. ÍNDICE	4
2.- Resumen	7
3.- Enunciado del Tema.	8
4.- Identificación Del Problema.	8
4.1.- Identificación	8
5. INTRODUCCIÓN	9
6. OBJETIVOS	10
6.1. Objetivos Generales.....	10
7. Objetivos Específicos	11
7.1. Bienes Futuros, y Desembolsos Futuros.....	11
7.2. Beneficio Económico.....	12
8. MARCO HISTORICO.....	12
8.1. Nacimiento de la Garantía Hipotecaria.....	13
8.2. Derecho Clásico Francés.	16
8.3. La Revolución Francesa y El Derecho Hipotecario.	17
9. MARCO CONCEPTUAL.	18
9.1. Etimología: de la palabra hipoteca viene de las palabras griegas:.....	18
9.2. Características:	18
9.3. Conceptos	21
10. Marco teórico	24
10.1. Documento Público	25
10.2. Documento Privado.	26
10.3. ¿Cuáles son los requisitos formales de la hipoteca?	27
10.4. Cancelación de la Garantía Hipotecaria.....	32

10.5. Extinción del Crédito Hipotecario	32
10.6. Causa de la Extinción de la Hipoteca.....	32
10.7. Causas de la Cancelación del Crédito Hipotecario.....	33
10.8. La hipoteca se ha extinguido aunque el crédito siga existiendo.....	35
11. Marco Jurídico	36
11.1. Código Civil.....	36
11.2. Análisis y comentarios de la norma citada.....	48
11.3. Constitución de la Hipoteca.....	48
11.4. Constitución y Requisitos de la Hipoteca Convencional.....	48
11.5. Condiciones de fondo.- según el (tratadista Dr. Guillermo Borda).....	50
12. Hipoteca Legal.....	51
13. La Hipoteca Judicial.....	52
13.1. Fianza de resulta.....	53
13.2. Modalidades de la Hipoteca.....	53
13.3. Hipoteca Constituida por Terceros.....	53
13.4. Efectos de la Hipoteca.....	54
13.5. Entre Acreedores Hipotecario y los demás Acreedores.....	55
13.6. Entre el Acreedor hipotecario terceros no acreedores.....	55
13.7. Extinción y Transmisión de la Hipoteca.....	56
14. Ley nº 1760 ley d 28 de febrero de 1997	57
15. Código de procedimiento civil decreto ley nº 12760.....	60
16. Ejecución coactiva civil de garantías reales sobre créditos hipotecarios y prendarios.....	60
16.1. Ley de inscripción de derechos reales 15 nov. 1887.....	60
16.2. Análisis de la Norma Citada.....	62
17. Comparación Legislativa	63
17.1. Legislación Chilena.....	63
17.2. Legislación Paraguaya.....	66

17.3. Legislación Mexicana	68
18. Conclusiones.....	71
Bibliografía	73

2.- Resumen

La garantía hipotecaria mediante el préstamo cumple hoy un importante papel en el financiamiento en general y muy especialmente, en el financiamiento para la adquisición de negocios, talleres, mercadería, etc. Por parte de los particulares.

Esto se debe a múltiples factores.

Por un lado, la marcada tendencia en la sociedad boliviana a resolver su problema económico y mejorar sus ingresos mediante la adquisición de lo que comúnmente llamamos a un negocio propio, para lo cual obviamente se necesita un capital de arranque.

Por otro lado, la agilidad conseguida en el funcionamiento de las entidades públicas y privadas implicadas en su aplicación práctica (entidades crediticias, notarias y registros de la propiedad) que, además de contribuir a su difusión, han convencido al préstamo hipotecario en un objeto de consumo más.

La inscripción, no se extingue sino por su cancelación por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real verificado a favor de otra persona, y por prescripción en los casos en que en virtud de esta, se extingue el derecho a que se refiere la inscripción.

3.- Enunciado del Tema.

Bases legales para la constitución de garantías prendarias e hipotecarias de Naturaleza mobiliaria para créditos de interés social.

4.- Identificación Del Problema.

Los bienes muebles representan aproximadamente la mitad de los bienes de Capital en Bolivia alrededor de dos tercios de la inversión comercial neta. Aun Así, no es posible en Bolivia obtener préstamos garantizados por bienes muebles Sin la garantía adicional o la propiedad de bienes inmuebles. Esto limita el crédito Abundante y barato a aquellos que no son propietarios de bienes inmuebles. Las empresas que deberían expandirse en la medida en que incrementan sus Inventarios y cuentas por cobrar, se encuentran con muy poco crédito para operar Más eficientemente. .

4.1.- Identificación

El problema de identificación resulta importante ante la existencia de varios Acreedores, a tal efecto, este proyecto contempla:

- a.- Permitir la descripción general y establecer un mecanismo de Identificación posterior.
- b.- Dejar librado a las partes la posibilidad de una descripción específica

En la contratación, ya que nada impide que las partes identifiquen el bien la
Garantía en forma específica si así lo desean.

En este último supuesto, los prestamistas deben recordar que le sería más difícil la
Recuperación si el bien específico no se encuentra, ya que no podrían secuestrar

Otros bienes. Muchos prestamistas, probablemente, opten en el mismo contrato

Por una descripción específica y un general sobre bienes muebles del deudor.

Asimismo, se puede constituir una garantía real sobre cualquier derecho, como

Los créditos, de forma tal de que los créditos de la cartera puedan cambiar,

Extinguiéndose algunos e incorporándose otros al patrimonio en garantía.

INSCRIPCION, EJECUCION Y CANCELACION DE LA GARANTIA HIPOTECARIA.

5. INTRODUCCION

La garantía hipotecaria mediante el préstamo cumple hoy un importante papel en el
financiación en general y muy especialmente, en la financiación para la adquisición de
negocios, talleres, mercadería, etc. Por parte de los particulares.

Esto se debe a múltiples factores.

Por un lado, la marcada tendencia en la sociedad boliviana a resolver su problema
económico y mejorar sus ingresos mediante la adquisición de lo que comúnmente
llamamos a un negocio propio, para lo cual obviamente se necesita un capital de
arranque.

Por otro lado, la agilidad conseguida en el funcionamiento de las entidades publicas y privadas implicadas en su aplicación practica (entidades crediticias, notarias y registros de la propiedad)que, además de contribuir a su difusión, han convencido al préstamo hipotecario en un objeto de consumo mas.

La importancia económica del fenómeno es evidente, tanto si lo consideramos globalmente, como si lo hacemos individualmente (la adquisición de la vivienda constituye para la mayoría de las familias bolivianas la inversión mas vende que efectúan durante toda la vida, pero ello no es suficiente para mejorar el nivel de vida, pero ello no es suficiente para mejorar el nivel de vida, por ello se necesita un préstamo que radio que entregar el bien como una garantía para conseguirlo).

6. OBJETIVOS

6.1. Objetivos Generales

Objetivos básicos.

Demostrar la necesidad de establecer lo siguiente:

a) Simplificar y facilitar la constitución, publicidad y ejecución de

Gravámenes constituidos sobre bienes muebles de cualquier naturaleza

b) Sentar las bases jurídicas adecuadas para promover un creciente y

Masivo acceso al crédito productivo y de consumo, en condiciones de

Seguridad jurídica integral.

Garantías reales:

En estos Artículos resulta indispensable considerar los institutos jurídicos muy Bien fundamentados en la legislación civil a través del Código Civil boliviano, en Particular con el Libro Segundo “de los bienes, de la propiedad y de los Derechos Reales sobre la cosa ajena” y el Libro Quinto “Del ejercicio, protección y extinción De los derechos” Título II “De la garantía patrimonial de los derechos”.

7. Objetivos Específicos

7.1. Bienes Futuros, y Desembolsos Futuros

Esta norma permite el uso en garantía de bienes que el deudor adquirirá o Producirá en el futuro y permite garantizar obligaciones futuras (como en líneas de Crédito)

La prenda civil y comercial, salvo el caso de cosecha futura, otorga rango de Prioridad al acreedor sólo desde el momento en que se cumpla la condición, por Ejemplo desde que se cumpla la condición de que el deudor sea propietario de los Bienes en garantía, o desde el momento que exista una obligación principal con el Desembolso del préstamo en caso de una obligación futura.

En este anteproyecto, en cambio, si bien la constitución de la garantía real queda Convalidada con el cumplimiento de la condición, tiene tanto de prelación desde su Perfeccionamiento, aunque sea anterior al cumplimiento de la condición es decir,

Anterior a que el deudor sea dueño, o anterior a que exista una obligación principal

Con el desembolso del préstamo.

7.2. Beneficio Económico.

La garantía real pre constituida otorga grandes beneficios económicos, ya que

Ofrece bajos costos y mayor seguridad de la prioridad de un acreedor que

Garantiza líneas de créditos o inventario rotativo con garantía real. Por ejemplo,

Permite a una empresa textil garantizar un préstamo con productos que estén

Siendo empaquetados en otro lado, aun cuando la empresa no tiene posesión del

Inventario y puede considerarse como no dueña del inventario (CC art. 100 y 101)

8. MARCO HISTORICO.

En las sociedades antiguas o primitivas, principalmente en el nacimiento del derecho romano antiguo no distinguía al principio el derecho de propiedad y la cosa sobre el cual recae ese derecho, por lo cual se le dificultaba establecer distinción entre los diferentes derechos reales.

De ahí, que para organizar una garantía real tuvieron que incurrir en la transmisión de la prioridad, mediante lo cual el dador efectuaba un dato de la cosa acreedora, “era la “fiducia con acreditare”, y este se comprometía a devolverla la cosa al pago. Esta forma le proporcionaba al deudor diversos obstáculos, pues agotaba dicho deudor de una sola vez todo el crédito que podía percibir de la cosa se veía privado temporalmente de la cosa hasta que pagara, salvo que el acreedor se la arrendara.

Hay que señalar que en las sociedades antiguas se acudía de manera amplia a las garantías personales por el desconocimiento que ese tenía de la seguridad que entrañaban de las garantías reales. Tal es el caso del derecho personal de fianza que se desarrolló en la Roma antigua, debido a las facilidades con que un deudor se diligenciaba a través de fiadores. Ya que las relaciones íntimas entre los integrantes y miembros de una misma familia o de una gens y relaciones entre patronos clientes y clientes forjaban obligaciones recíprocas, entre ellas el deber moral de la garantía.

Además los dirigentes políticos garantizaban las deudas de sus electores.

8.1. Nacimiento de la Garantía Hipotecaria.

Por el paso del tiempo los romanos crearon esta figura jurídica para agilizar el cumplimiento de una obligación con sus características diferentes a las de la hipoteca de hoy.

Para los romanos el derecho real de la hipoteca alcanza el más alto nivel en las garantías reales de que podían verse el acreedor para asegurar el cumplimiento de la obligación por parte del deudor.

Los sujetos de la relación obligatoria encuentran en la hipoteca sus intereses perfectamente conciliados. El acreedor hipotecario si bien no adquiere la propiedad ni la posesión de la cosa, cosa de un derecho que le permitirá, oportunamente cuando su crédito no sea satisfecho.

La hipoteca presentaba ciertas características que le daba una especial fisonomía. Se trataba de un derecho real accesorio, que se suponía que una deuda que necesariamente aseguraba; deuda de cualquier naturaleza civil o natural, pura o simple, pero esta

indivisibilidad no tenía el mismo carácter que de las servidumbres prediales, que resultaba su naturaleza. En la hipoteca nada obstaba a que un propietario pudiera hipotecar su parte indivisa por que indivisibilidad se fundaba en la voluntad presunta de acreedor y deudor, lo cual significaba que la deuda que hubiera sido satisfecha por el obligado. Otro rasgo típico de la hipoteca era su transmisibilidad, dado que el acreedor hipotecario podía transferirla tanto por actos intervalos, como por disposición de última voluntad.

Los efectos de la hipoteca en la legislación romana.

En lo referente al deudor, conservaba los amplios poderes sobre la cosa afectada a la garantía, pues en su carácter de propietario y a la vez de poseedor del bien hipotecado, estaba autorizado a percibir los frutos naturales o civiles que la cosa produjera, reivindicarla contra terceros, grabarlas con servidumbres y otras hipotecas y hasta en enajenarla, a condición de no violar los derechos del acreedor. Personas, cuando estando la cosa en el poder del acreedor, se negara a restituirla. No jugaba la acción si el acreedor ejercitaba algún derecho de retención (*idus retienes*) hasta tanto se le cancelaran otros créditos no garantizados con hipoteca. Este derecho a retener el bien del deudor se denominó **pugnas gordiana**, por haberlo creado el emperador gordiano.

En cuanto al acreedor hipotecario, el derecho a la hipoteca producía tres importantes consecuencias jurídicas, a saber el derecho a ejercitar contra cualquier detentador de la cosa hipotecada la **actio hipotecaria o cuasi serviana** para hacerse poner en posesión de ella (*idus poniendo*); el derecho a vender la cosa hipotecada ante la falta de cumplimiento de la obligación a su debido tiempo (*idus distrayendo pugnas*). Y el

derecho a pagarse con el precio de la venta con preferencia a otros acreedores comunes, desprovistos de garantía hipotecaria (idus preferencia).

Algo muy importantes esta figura fue que la hipoteca no autorizada a acreedor hipotecario a usar de la cosa, bajo pena de cometer hurto (fortuna). Sin embargo, si el objeto hipotecario producía frutos, cavia convenir en que el acreedor los percibiera, aricándolos a los pagos de los interés del crédito a garantizado. Tal convenio recibía el nombre de anticresis.

La extensión de la hipoteca se producía con el cumplimiento de la obligación con todos sus requisitos pero también por destrucción de la cosa, por la exclusión del comercian y por confusión, cuando en una misma persona se daba la calidad de deudor y acreedor, también cuando la cosa hipotecada había pasado a manos de un tercero que poseía con justo titulo y durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes.

Entonces podemos decir que en el derecho romano la hipoteca era:

En el derecho romano, en el contrato de hipoteca era de carácter consensual, bastaba el consentimiento delas `partes y que un determinado bien quede hipotecado.

La hipoteca tenia caracterícelo solo lo conocían las partes, no había necesidad de publicidad, no había registro publico ni se necesitaba formalidades.

La hipoteca era de carácter general, porque cuando alguien garantizaba sus obligaciones a través de la hipoteca recaía sobre todos sus bienes..

El contrato de hipoteca podía recaer sobre bienes inmuebles de manera general y excepcionalmente sobre bienes muebles.

8.2. Derecho Clásico Francés.

También se daba el caso que las partes acuerdan, en que el acreedor pueda vender la cosa por falta de pago y con su producto pagarse la deuda, pero devolviendo al deudor el excedente del precio de venta en relación con el valor adeudando. En esa época esa clausula se consideraba sobre entendida y neos le podía quitar al acreedor si no sobre la base de otra clausula expresamente consagrada. Esas obligaciones hipotecarias estaban estipuladas en actos notariales, con una clausula sobre hipotecas o sobre los bienes inmuebles del deudor.

Ahora bien este sistema a dolencia de dos efectos: 1ro el deudor podía hipotecar todos los bienes presentes y futuros; es decir agotar todos sus créditos; 2do ausencia de publicidad hipotecaria y dificultad para las enajenaciones inmobiliarias en lo referente al adquiriente. Es así que en el antiguo derecho francés se comienza a aceptar la purga con el fin de eliminar cualquier tipo de hipoteca oculta.

La purga favorecía al adquiriente pero el acreedor hipotecario carecía de medio que evitaría la existencia de algunas hipotecas ocultas.

En la década del 1870 en Francia el mismo Calvert trato de introducir la publicidad pero sectores de la nobleza y el notariado se opusieron rotundamente, motivados por el interés económico, ya que temían perder el monopolio hipotecario. Es útil señalar que el antiguo derecho francés no impidió la publicidad y especialidad de la hipoteca sino que también ignoro la hipoteca mobiliaria, la cual existió indistintamente con la inmobiliaria en el derecho romano.

8.3. La Revolución Francesa y El Derecho Hipotecario.

El advenimiento de la revolución francesa trajo grandes transformaciones en el orden político, económico y social proclamando los derechos del hombre., desplazando a la monarquía feudal del poder por emergentes o burguesía trayendo cambios en las normas jurídicas y económicas enarboladas estas ultimas por los representantes de las ideas fisiócratas, principalmente representada por economistas franceses mientras el liberalismo económico encabezado por Adam Smith y David Ricardo, se extensa con su concepción del libre comercio, libertar de mercado no solo en su centro Inglaterra, sin todas partes.

Así durante la revolución francesa se establecen leyes del 9 de mesidor del año y del II brumario año DLL que organiza la publicidad de las hipotecas, mediante un registro que es llenado por el conservador de hipotecas; en la 2da ley mencionada se estableció el principio de especialidad y se efectuó la publicidad de las transmisiones inmobiliarias. Debo recalcar que los redactores del código civil francés sostuvieron la publicidad y la especialidad páralas hipotecas convencionales pero con relación a ciertas hipotecas legales no dejaron de afirmar su clandestinidad u generalidad.

Hay que aclarar que el derecho del 4 de enero de 1955 suprimió todo tipo de clandestinidad de las hipotecas, aunque subiste la generalidad de algunas hipotecas legales, pero este amortiguado por la especialidad de la inscripción, pues estas tiene que mencionar los inmuebles gravados y créditos garantizados.

9. MARCO CONCEPTUAL.

La garantía en materia jurídica cuenta con dos clase de garantías:

- Personal
- Real

Dentro de la garantía personal tenemos a la FIANZA

Dentro de la garantía real tenemos dos caracteres:

- De carácter pignorativo.- la prenda y la anticresis.
- De carácter no pignoraticio.- la hipoteca

9.1. Etimología: de la palabra hipoteca viene de las palabras griegas:

- HIPO = BAJO
- TECA = CAJA

Lo que quiere decir BAJO CAJA.

Entonces la garantía hipotecaria e aquella en los que se asegura el pago de la deuda mediante una garantía hipotecaria (bien inmueble).

9.2. Características:

- Seguridad para el acreedor.
- Repersecutoriedad (perseguir el objetivo). El acreedor puede ejecutar sobre bien allí donde se encuentre (sea quien sea el titular del bien).
- Que contenga un derecho real y uno personal.
- Accesoriedad. Siempre es accesoria de la obligación que es la que se garantiza.

- Que el crédito garantizado goce de preferencia absoluta frente a cualquier otra obligación del propietario.
- Individualidad. El derecho real se mantiene idéntico hasta que se pague el total.
- Que la ejecución de la garantía sea susceptible de efectuarse extrajudicialmente.
- Realización del valor. Hay un pacto que está prohibido es el llamado “pacto comisorio” dice: si el deudor deja de pagar, el acreedor no se puede quedar con el bien, tiene que pagar la deuda con el valor de la venta, pero nunca podrá quedarse con el bien.
- Derecho preferente. El crédito garantizado tiene preferencia, o sea es el primero que va a cobrar.
- La especialidad. Recae sobre bienes concretos. No puede haber una garantía sobre todos los bienes, hay que especificarlo.
- Es expedido por el registro público, en virtud de la constitución unilateral de hipoteca mediante escritura pública.
- Garantiza solo obligaciones pecuniarias.

De todas las características, son 03 las que a nuestro juicio resulta de suma importancia y trascendencia:

- a) Que contenga un derecho real y uno personal.
- b) Que el crédito garantizado goce de preferencia absoluta frente a cualquier otra obligación del propietario,
- c) Que la ejecución de la garantía sea susceptible de efectuarse extrajudicialmente.

En este sentido, la primera característica significa un cambio radical en el contenido tradicional contenido de los títulos valores, los que solo podían representar derechos personales, y nunca reales.

La segunda obedece al propicito del legislador de otorgar a este instrumento características que lo convirtieran en atractivo para las empresas financieras posibles tomadoras del título. Sin embargo, resulta criticable que se discriminen de tal preferencia alas demás empresas o personas naturales que se constituyen endosatarios del título, tanto mas cuanto si por mandato legal garantías resultan un factor secundario hacer considerado al momento de otorgar créditos por parte de las entidades financieras, lo que no necesariamente ocurre en los casos de créditos otorgados por otras personas naturales o jurídicas, para quienes si podría ser relevante la garantía otorgada, tanto o mas que la capacidad de pago de la obligación.

La tercera particularidad hace aun mas interesante del uso del título: la recuperación del crédito ante el incumplimiento no se dilatara por años inclusive en un proceso judicial, pues se prevé un mecanismo expeditivo y seguro tanto para el propietario como para el acreedor y para los posibles adquirientes del predio a subastarse. La intervención del poder judicial en este caso decisiva: no será pocas las acciones judiciales entabladas por el propietario cuyo predio se encuentre aportas de una ejecución extrajudicial con el propósito de dilatarla.

9.3. Conceptos

Se refiere a un derecho real cuya finalidad es garantizar el pago de un crédito, sin desposeer al propietario al bien grabado. Además permite al acreedor vender el bien al vencimiento de las deudas si no le paga, sin importar en que manos este el bien, y cobrarse la deuda con preferencia de otros acreedores.

Existe varios autores que tratan de definir la creencia hipotecaria y por ende la garantía hipotecaria, por ello nosotros mencionamos a los siguientes:

“la hipoteca como aquel derecho constituido en garantía de una deuda cierta de dinero, propia o ajena, sobre alguna cosa inmueble que continua en poder del constituyente”

Dr. Guillermo borda.

“Es el contrato en virtud del cual un sujeto llamado deudor, propietario o una tercera persona por el, garantiza el cumplimiento de una obligación afectando el valor económico del bien inmueble (excepcionalmente mueble) que queda en su poder, garantía se efectiviza a favor de otro sujeto denominado acreedor hipotecario, quien al culminar el plazo pactado puede hacer efectivo su crédito, llegando incluso al remate al bien inmueble, objeto de la hipoteca cualquiera que sea la persona que la posea con preferencia a los demás acreedores” Dr. Jaime Mamani.

“Hipoteca es el derecho real constituido en garantía de una obligación sobre bienes inmuebles que pertenecen en la posesión de su dueño para satisfacer con el importe de la venta de estos aquella obligación, cuando sea vencida y no pagada” Sánchez roñan

“La hipoteca es un derecho real de garantía establecido a favor de un crédito personal no incorporado a un título. Rielando.

“La hipoteca es un derecho real de realización de valor en función de garantía del cumplimiento de una obligación dineraria, de carácter accesorio e invisible y de constitución registrada y que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos enajenables y que permanecen en la posesión del propietario. Roca Sastre

De acuerdo a los hermanos Macead en sus “lecciones de derecho civil”: la hipoteca es una garantía real que sin llevar consigo desposeimiento actual del propietario del inmueble hipotecado, le confiere, al acreedor el derecho de embargar y rematar ese inmueble en cualquier mano en que se encuentre y cobrar con preferencia sobre precio.

En ambas definiciones se puede apreciar varios aspectos comunes pero en la segunda ya se precisa que la hipoteca se refiere a bienes inmuebles, no a cualquiera bien. En esa dirección se expresa el código civil dominicano cuando en su artículo No. 2114 dice: la hipoteca es un derecho real sobre los inmuebles que están afectos al cumplimiento de una obligación, agregando que es indivisible y subsiste por entero sobre todos los inmuebles afectados, sobre cada uno y sobre cada parte de los mismos.

En el mismo código civil se plantea que los muebles no pueden ser objeto de hipoteca (artículo 2119). Con relación a esta aseveración del código civil, tendremos adelante que explicar algunos aspectos de los problemas, pero desde ya expresamos que la hipoteca principalmente es de carácter inmobiliario. T

También se dan diferentes casos de hipotecas mobiliarias.

El investigador Louis Jaserán citando al código civil francés afirmada en su obra derecho civil que existen tres garantías reales inmobiliarias de muy desigual importancia: la hipoteca, los privilegios generales (que recae sobre los inmuebles) y las anticresis. Y agregada el Prof. Jaserán que las hipotecas ocupan casi exclusivamente su atención por ser las que representan los instrumentos de créditos inmobiliarios por excelencia. En su definición de hipoteca, sostiene que es una garantía real e invivible que consiste en la afectación de un bien del deudor al pago de una obligación sin posesión actual del constituyente, y permitiendo al acreedor hipotecario embargar y hacer vender ese bien al vencimiento, quien quiera que lo tenga, para hacerse pagar con su precio con preferencia de los demás acreedores. (Jaserán: derecho civil tomo II V. LL p. 523). En esta definición de hipoteca de Jaserán contiene algunos elementos comunes como otras definiciones anteriores, como que la hipoteca es un derecho real, que no implica desposesión del deudor, que es un derecho indivisible pero a diferencia de los hnos. Macead y la del código civil, que hablan de bienes inmuebles, la de Jaserán señala solo de bien del deudor sin precisar el término inmueble.

Otros autores como Alessandri Rodríguez y Somarraba Enduraba afirman que la hipoteca es un derecho real que recae sobre un inmueble que pertenece en poder del deudor, y que garantiza el cumplimiento de una obligación. Esta definición, escuela, precisa en los bienes inmobiliarios y en su desposeimientos pero añade el carácter de derecho accesorio

Como se ve existen distintas definiciones de hipoteca unas coincidentes con otras, mas amplias o mas precisa que otras pero todas admiten que es un derecho real sin posesión del deudor.

Ahora bien una definición de hipoteca que conlleva una explicación amplia y precisa es la de Alberto Lauro cuando dice que la hipoteca es un derecho real, accesorio e invivible, constituido en forma solemne sobre inmuebles que se poseen en propiedad o usufructo, en garantía del cumplimiento de obligaciones propias o ajenas, que le otorgan al acreedor la acción real de perseguir la cosa hipotecada e cabeza de quien la posea y hacerla vender judicialmente para que con el producto de la venta se le pague la preferencia de su crédito.

Debo decir que mas que una definición es una explicación, detallada la cual los elementos de la definición conlleva en si la explicación postear

10. Marco teórico

Como dijimos, la hipoteca es la garantía. Garantía que lógicamente constituye el prestatario para responder de su obligación fundamentalmente de devolver el préstamo. Por ello, y haciendo un pequeño inciso, debemos aclarar una cuestión terminológica. Lo que solicitamos cuando nos dirigimos a una entidad de créditos no es una hipoteca, sino un préstamo. Y una vez que hemos recibido el dinero prestado, lo que pagamos todos los meses, trimestres, semestres o años, según los casos, son las cuotas de devolución del préstamo y no la hipoteca. La hipoteca, paradójicamente, es la garantía que recibe de nosotros el prestamista y que se constituye a la firma del contrato (la escritura pública).

10.1. Documento Público

En general, son documentos públicos aquellos emitidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones. En Bolivia, el artículo 1287 del código civil define lo que se entiende por documento público: documento publico o autentico es el extendido por las solemnidades legales por un funcionario autorizado para darle fe publica y se escribe un protocolo, se llama escritura publica.

Cuando el documento se otorga ante un notario publico y se inscribe en un protocolo, se llama escritura publica. (art. 339 del código de proco. Civil, arts., 68, 492, 805 del código civil)

Fuerza probatoria

El artículo 1289 del código civil de Bolivia regula la fuerza probatoria de los documentos públicos.

1. El documento público, respecto a la convención o declaración que contiene y a los hechos de los cuales el funcionario publico deja constancia, hace de plena fe, tanto entre las partes otorgantes como entre sus herederos o sucesores. Sin embargo, si se halla directamente acusado de falso en la vía criminal, se suspenderá su ejecución por el decreto de procedimiento ejecutivo; mas si se opone su falsedad solo como excepción o incidente civil, los jueces podrán según las circunstancias, suspender, provisionalmente su ejecución.

Con referencia a terceros, el documento público hace fe en cuanto al hecho que ha motivado su otorgamiento y a su fecha.

Los documentos públicos hacen prueba aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de este. También harán prueba contra los contratantes y su causa habientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubieren hecho los primeros.

10.2. Documento Privado.

Documento privado es aquel documento realizado entre particulares en el que no ha intervenido ningún funcionario público.

El documento privado, según el artículo 1297 del código civil, es aquel documento que carece de los elementos o connotaciones de un documento público, es decir, que no ha sido elaborado por o con la participación un funcionario público competente.

Un documento privado, es pues un documento en el que solo han participado personas o empresas particulares, en las que ninguna parte de proceso de elaboración ha intervenido un funcionario público.

Un documento privado puede adquirir la calidad o connotación de documento público cuando es presentado ante notario público.

Por ejemplo, es un documento privado un contrato de alquiler que hacen dos personas.

La hipoteca no es la única garantía posible, aunque si la más frecuente cuando el préstamo es de una cantidad importante. Caben otras garantías, como la prenda (sobre todo de valores) y el afianzamiento personal (los conocidos como avalistas). Las

garantías no son excluyentes entre si: pueden aparecer varias respondiendo de un mismo préstamo.

Por la mayor garantía para el prestamista es, sin duda, la hipoteca. Esta garantía ha alcanzado tal importancia que los autores suelen considerar que su constitución es, por sí, un contrato principal.

Pero prescindiendo de consideración doctrinales, lo importante es resaltar que la hipoteca “siempre” garantiza el cumplimiento de una obligación y, por tanto, es accesorio de esta obligación garantizada. Sin obligación que garantizar, no existe ni tiene sentido la hipoteca y si se extingue la obligación garantizada, se extingue con ella la hipoteca.

La hipoteca puede ser inmobiliaria, si los bienes sobre los que recae son inmuebles, o mobiliaria, si recae sobre bienes muebles (automóviles, aeronaves, maquinaria industrial, etc.). De las dadas mobiliarias menos frecuente, y si la comparamos con la inmobiliaria casi insignificante. Por ello, vamos a centrarnos en las hipotecas inmobiliarias

10.3. ¿Cuáles son los requisitos formales de la hipoteca?

La hipoteca es un derecho real que despliega sus efectos a través de dos caras distintas: una que se inicia desde que ha sido inscrito su título constitutivo y termina con la consumación del correspondiente procedimiento ejecutivo. Es justamente en este último periodo cuando la hipoteca juega su máximo papel es en esta fase cuando propiamente surge la acción hipotecaria mediante la cual el acreedor tiene la facultad de satisfacerse con el valor de la cosa afectada del importe de su crédito.

En el contrato de préstamo de dinero con garantía hipotecaria la ejecución viene detallada en una cláusula llamada MORA Y EJECUCION la cual determina que si el deudor o los codeudores incumplen una de las cuotas establecidas que pueden ser mensuales, trimestrales o semestrales, etc., constituye mora del monto total de la obligación la cual se considera vencida, líquida y exigible, por lo cual el contrato autoriza a la parte acreedora en este caso la entidad financiera, sin necesidad de intimación ni requerimiento judicial o extrajudicial previo, ni de formalidad alguna el cobro total e ingreso del préstamo aunque el plazo final no se encuentre vencido.

Entonces lo que realiza la entidad financiera como acreedora para cobrar el préstamo a su deudor es interponer la correspondiente acción judicial para su cobranza, que puede ser en vía coactiva o ejecutiva o la vía que vea más conveniente.

El deudor queda entonces obligado al pago de todos sus gastos, expensas y demás costos ocasionados al acreedor incluyendo los relacionados y emergentes de la cobranza judicial o extrajudicial, honorarios, costas y otros sin excepción.

Los costos que son señalados en el párrafo anterior serán pagados por el deudor aunque se haya dictado sentencia o cualquiera fuese el estado procesal a que llegue el juicio.

Inscripción de la Garantía Hipotecaria.

Aquí nos referimos al juicio ejecutivo. Cuando hay un crédito hipotecario, la forma de ejecutar a través de un juicio ejecutivo donde se pide al juez que emita un auto intimatorio, para que al tercer día de su legal notificación, el deudor cancele la deuda

bajo la alternativa de hacerse efectivo el crédito de la subasta y remate del inmueble hipotecado.

Con la modificaciones de la ley 1760, tenemos los proceos monitorios, donde hay créditos hipotecarios, donde el deudor renuncia al juicio ejecutivo y se va al procedo de ejecución monitorio, denominado proceso coactivo, basta la demanda para proceder a la sentencia de subasta y remate.

Entonces el crédito hipotecario se puede ejecutar en un proceso ejecutivo o en un proceso coactivo, siempre y cuando cumpla con las formalidades de la estructura publica debidamente registrada en derechos reales.

Entonces;

Será **PROCESO EJECUTIVO**, cuando cuenta con estructura publica registrada en derechos reales.

Será **PROCESO COACTIVO**, cuando exista escritura publica y en la clausula el deudor renuncie en forma expresa al proceso ejecutivo común y corriente.

En cuanto al contenido del contrato de préstamo (documentado en la escritura), podemos destituir las clausulas financieras y las no financieras.

¿Cuales son las clausulas financieras?

Capital del préstamo (importe del préstamo): es la cantidad de dinero que es prestamista entrega al prestatario. Debe quedar definida la forma de entrega del importe del préstamo, esto e, si se entrega ala firma del contrato o se ingresa en una cuenta especial de la que solo se puede disponer cumpliendo unos requisitos, en cuyo

caso deben especificarse estos y el plazo para cumplirlos, hace como las facultades resolutorias en caso de incumplirse. Este supuesto es frecuente pues, como dijimos, la hipoteca como tal no existe hasta que se inscribe, por lo que las entidades suelen exigir que la escritura este presentada en el registro de la propiedad y se certifiquen que hay otra cargas antes de autorizar la disponibilidad del dinero.

Amortización o caducidad o derechos de aceleración: el plazo en el que debe devolverse el préstamo. No solo su duración sino también el numero de cuota en que se devolverá, con indicación de las fechas de la primera y de la ultima si están fijadas de ante mano. En principio podría pactare la devolución del total del préstamo al vencimiento, pero en la practica se pactan amortizaciones rotativamente cortos, como meses trimestre o semestrales. El tales casos de vera constar su periodicidad

Sale ser frecuente también que se pacte un periodo de carencia, durante el que solo se pagaran los intereses devengados, de nodo que la amortización del préstamo como en esa fecha posterior.

El contrato contendrá la fecha en que empieza a devengarse los intereses. La porosidad con que pagaran (normal mente junto con el capital formando una única cuota). Y final mente, la formula para los cálculos de los intereses.

- Comisiones: en esta clausula deben especificarse las comisiones que deban pagar el prestatario por todos los conceptos a la entidad prestataria. Entre ellas están:

- La comisión de apertura, que deberá incluir en una sola comisión todos los gastos por estudio del préstamo, concesión y tramitación por la entidad; se determinara su importe y fecha de liquidación.

- Otras comisiones posteriores, con la de reembolso anticipado o cancelación anticipada.
- Tabla de pagos y T.A.E.: costara la tabla de cuotas que se deben satisfacer (en los prestamos con interés fijo durante toda su duración) y el coste efectivo de la operación o T.A.E. (tipo anual equivalente).
- Gastos: deben constar los gastos que deberá satisfacer el prestatario. Entre ellos estarán los de tasación del inmueble, los aranceles notariales y registrarles por la constitución, o modificación o cancelación (en su día) de la hipoteca los gastos de tramitación ante hacienda y el registro de la propiedad, los de conservación del inmueble (dado que la garantiese basa en el valor de la finca hipotecada, de madera que si esta se deteriora disminuye aquella). Los gastos procesales o de ejecución de la hipoteca si se llega a ello. Los seguros que entidad exija al prestatario, etc.
- Intereses de demora: especificando como se calcularan y el tipo aplicable. Este tipo como vimos, suelen ser superior al ordinario por su carácter indemnizatorio.
- Resolución anticipada: deben constar las causas concretas. En este apartado se incluye aquellos sucesos ante los cuales la entidad prestamista puede considerar vencido el préstamo antes de tiempo y reclamar su saldo. O lo que es lo mismo, reclamar su devolución antes de plazo.

Las razones suelen ser generalmente en incumplimiento de las distintas obligaciones, principales o accesorias contraídas por el prestatario (señaladamente la falta de pago de las cuotas a su vencimiento). En cualquier caso el cumplimiento de una o varias causas de vencimiento faculta a la entidad a dar por vencido el préstamo, pero este no

vence automáticamente. También se especificara la penalización que deba pagar en este caso el deudor.

10.4. Cancelación de la Garantía Hipotecaria

10.5. Extinción del Crédito Hipotecario

Pago: es un acto o negocio extintivo que deriva de la voluntad del deudor y que por tanto exige otorgamiento de la correspondiente escritura de carta de pago el régimen del pago de crédito hipotecarios regirá por las normas propias del crédito garantizado, teniendo la consideración y efectos derivados del régimen jurídico del citado crédito una vez verificado el pago, el crédito hipotecario queda extinguido, ya que la hipoteca sigue el régimen del crédito la extinción por pago del crédito hipotecario no se operara cuando se trate de pago con subrogación en crédito, que se considera una novación modificativa.

10.6. Causa de la Extinción de la Hipoteca.

Caducidad

No basta con la mera fijación de un plazo de duración de la hipoteca, debe quedar claramente determinado el establecimiento de un plazo de caducidad del derecho:

- **Perdida de la cosa y la extinción o resolución del derecho hipotecario constituido sobre derechos reales temporales o resolubles.**

Hipoteca del derecho de usufructo, hipoteca de concesiones administrativa, subhipoteca, hipoteca sobre bienes litigiosos, o hipoteca de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias. Con lleva la de la propia hipoteca, en base al

principio de asesor edad, en los cuales ni siquiera se requiere la intervención del acreedor, en la medida que la extinción del objeto de la hipoteca es independiente de su voluntad.

- **Renuncia a la garantía**

La hipoteca puede ser renunciada con independencia del crédito. Significa la publicidad de subsistencia del crédito como ordinario, esto es, que la renuncia se limite a la configuración del crédito como hipotecario. Constituye una renuncia tan solo a la garantía hipotecaria.

La cancelación en el orden civil significa la extinción de un derecho: en el hipotecario, la constancia de esa extinción en el registro en DRR. La inscripción negativa, que deja sin efectos otra inscripción anterior.

10.7. Causas de la Cancelación del Crédito Hipotecario.

No es suficiente de que la hipoteca se extinga, además se debe proceder a la situación jurídica de la cancelación del registro en derecho reales. Por mas que se haya extinguido el crédito en cualquiera de sus modalidades, la hipoteca continua registrada dando lugar a que los terceros piensan, que todavía no se ha cumplido la obligación.

La cancelación presente de situaciones:

a) La Cancelación Convencional

Se produce por acuerdo de partes; quienes a través de un documento publico (minuta, protocolo, etc.) indican que se ha cumplido con la obligación principal

consecuentemente se deja sin efecto la garantía hipotecaria, y esa escritura publica en derechos reales y establece la cancelación del gravamen. Art. 1390 del CC.

b) La cancelación judicial

Puede suceder que el crédito haya sido cumplido y ni el acreedor ni el deudor se ocupan de cancelar la garantía hipotecaria en el registro de derechos reales, cuando el hipotecario pretende vender el bien inmueble, se encuentra con el hecho de que su inmueble se encuentra gravado y el acreedor no puede testimoniar de que la obligación ha sido cumplida porque se cambió de ciudad, entonces el propietario debe recurrir a la cancelación judicial.

El art. 1399 del CC. Establece varias situaciones que hay que analizar una por una porque se producen cada día.

Es judicial y puede ser a petición de parte interesada y de mandato judicial

A petición de parte interesada cuando:

1) La inscripción fue realizada sin título legal ni convencional.

Aquí se ha presentado una irregularidad se ha registrado una hipoteca sin que exista un documento hipotecario, denotado esto ante los estrados judiciales. Esto puede suceder cuando alguien falsifica un testimonio, sin que exista registro notariado. En este caso hay que demostrar que no hay ni minuta ni protocolo, en síntesis no hay contrato hipotecario, entonces hay que cancelar por la vía judicial.

2) El título constitutivo de la hipoteca se anula o se deja sin efecto.

(Por la vía de la consecuencia)

Además de dejar sin efecto el título hipotecario como crédito, el juez deberá disponer la cancelación de la partida que grava el inmueble o mueble a solicitud de la parte.

3) El crédito está extinguido.

Se da por:

Extinción del derecho hipotecario

Por renuncia del acreedor de la hipoteca

Por pérdida del bien hipotecario

10.8. La hipoteca se ha extinguido aunque el crédito siga existiendo.

Aquí nos referimos a las obligaciones naturales. Por ejemplo, cuando la acción de obligación ha prescrito al cabo de 5 (cinco) años convirtiéndola en obligación natural. Pese a que esta obligación principal sigue existiendo; se puede pedir al juez la cancelación de la hipoteca, por efecto de la prescripción.

La inscripción es nula por un vicio de forma.

Cuando se ha hecho un registro en derechos reales en forma anómala, sin las formalidades correspondientes. En este caso se puede pedir cancelación judicial de registro hipotecario.

11.Marco Jurídico

11.1. Código Civil.

Código civil decreto ley 12760 capitulo III de las hipotecas.

Artículo 1360. (CONSTITUCION).

I. la hipoteca constituida sobre bienes propios dl deudor o de un tercero, como garantía de una deuda, confiere al acreedor hipotecario los derechos de persecución y presencia. Por el primero, puede embargar la cosa o derecho en poder de cualquiera; por el segundo, es preferido en el pago a otros acreedores.

II. los bienes muebles sujetos a registro, sobre los cuales se constituye una hipoteca, se equipan a los inmuebles para los efectos correspondientes.

III. La hipoteca solo tiene lugar en los casos y según las formas autorizadas por la ley.

Artículo 1361. (CLASES DE HIPOTECA).

I. la hipoteca es legal, judicial y voluntaria.

II. la hipoteca legal se constituye por la ley; la judicial resultas de sentencia pronunciadas por los jueces; y la voluntaria depende del acuerdo de dos o mas voluntades o de una sola voluntad, como en los contratos o los testamentos respectivamente. (Artículo 1368 del código civil)

Artículo 1362.- (OBJETO DE LA HIPOTECA).

I. pueden darse en hipoteca:

1) los bienes inmuebles que están en el comercio con sus pertenencias y accesorios considerados inmuebles.

2) el usufructo de dichos bien.

3) el derecho de superficie y el derecho a construir.

4) los muebles sujetos a registros.

5) otros bienes y derechos expresadamente señalados por la ley.

II. no se puede hipotecar las servidumbres independientemente del inmueble respectivo, y la hipoteca sobre los inmuebles alcanza a las servidumbres ya constituidas y a las que se constituyen en el futuro.

III. Los derechos de usufructo, uso y habitación constituidos con posterioridad a la inscripción de la hipoteca toman su propio rango y son oponibles a terceros desde la fecha y de la inscripción.

Artículo 1363. (ESPECILIDAD INDIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA).

I. la hipoteca debe ser inscrita sobre bienes especial e individualmente indicados y por una suma determinada en dinero.

II. la hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bien hipotecados, sobre cada uno de ellas y sobre cada de sus partes, y garantiza toda la deuda y cada una de sus partes o saldos.

II. Toda la hipoteca subsiste en el inmueble aun cuando el pase a otras manos, y los adquirentes gozan de los términos y plazos concedidos al primer deudor.

Artículo 1364. (EFECTOS RESPECTO A TERCEROS).

La hipoteca solo surte efecto respecto a terceros desde el día de su inscripción el registro en el respectivo.

Artículo 1365.- (MEJORAS, CONSTRUCCIONES Y ACCESIONES).

La hipoteca se extiende a todas las mejoras, construcciones y accesiones que sobrevienen en el inmueble hipotecado, salvo las excepciones establecidas por ley.

Artículo 1366. (HIPOTECA SOBRE VARIOS INMUEBLES; ORDEN EN QUE DEBEN SER VENDIDOS).

El acreedor cuya hipoteca comprende varios inmuebles podrá a su elección perseguir a todos ellos simultáneamente o solo a uno, aun cuando hubieran pertenecido o pasado a propiedad de diferentes personas o existieran otras hipotecas. Sin embargo, el juez podrá por causa fundada, fijar una orden para la venta de los bienes afectados.

Artículo 1367 (OTROS TIPOS DE HIPOTECA).

Las hipotecas de otra naturaleza se registrarán por las leyes que le conciernen.

SECCION II DE LA HIPOTECA LEGAL

ARTICULO 1368 (ENUMERACIÓN)

- 1) Los de estado, municipios y otras entidades publicas sobre los bienes de administradores, recaudadores y demás personas a cuyo cargo esta el manejar

o cuidar los intereses de esas entidades, así como sobre los bienes pertenecientes a todo deudor de ellos.

- 2) Los previstos en el artículo 1346 en relación a la hipoteca suplementaria a que se refiere el artículo 1347.
- 3) Los de quien vende inmueble, por el precio no pagado.
- 4) Los del prestador de dinero para la adquisición de un inmueble, siempre y cuando conste por el documento de préstamo que la suma estaba destinada a ese fin y aparezca por el recibí del vendedor que el pago se hizo con el dinero de ese préstamo.
- 5) Los del coheredero, copropietario y socio, sobre los inmuebles asignados en la división a los otros coparticipes en cuanto al pago de las compensaciones que les corresponde.

SECCION III de la hipoteca judicial

Artículo 1369 (RESOLUCION DE LAS CUALES DERIVA)

I. la hipoteca judicial se origina en las sentencias que condenan a pagar una suma de dinero, o los daños y perjuicios resultantes por no cumplir una obligación de hacer, sea en juicio contrario, sea en rebeldía, sean las sentencias definitivas o provisionales, a favor de quien o quienes las han obtenido.

II. esta hipoteca también resulta de otras resoluciones judiciales o administrativas a las cuales la ley confiese ese valor para el efecto.

Artículo 1370 (SENTENCIAS ARBITRALES)

La decisiones de los jueces árbitros solo producen hipoteca en cuanto las reviste el mandato judicial de ejecución.

Artículo 1371 (SENTENCIAS EXTRANJERAS)

Se puede inscribir una hipoteca la base de sentencias pronunciadas por autoridades judiciales extranjeras, en cuanto el tribunal boliviano llamado la ley, haya mandado cumplir, salvo que las convenciones internacionales dispongan otra cosa.

SECCION IV de la hipoteca voluntaria

Artículo 1372 (QUIENES PUEDEN CONSTITUIR HIPOTECA).

I. solo pueden constituir hipoteca el propietario con capacidad de enajenar los bienes o derechos que sujeta a ella

II. es valida la hipoteca constituida por el propietario aparente así como por el heredero aparente, siempre que el acreedor hipotecario pruebe un error común e invencible.

Artículo 1373 (DERECHOS SIJETOS A RESCISION A CONDICION).

Quienes tienen sobre el derecho o el bien un derecho que este suspendido por una condición, o sea resoluble en ciertos casos, o sea rescindible, solo pueden construir una hipoteca sometida respectivamente a las mismas condiciones y circunstancias.

Artículo 1374 (HIPOTECA SOBRE BIENES INDIVISOS).

I. la hipoteca constituida por todos los copropietarios de un bien indiviso conservara sus efectos cualquier sea ulteriormente el resultado de la división o la subasta.

II. la hipoteca constituida sobre la cuota propia de uno de los copropietarios produce efectos respecto a los bienes o la porción de bienes que el se le asigne en la división.

III. Si en la división se asignan al copropietario bienes distintos de los por el hipotecarios en la masa dividida, la hipoteca se traslada sobre estos otros bienes con la fecha de la inscripción original y en los límites de valor anteriormente fijado en esa hipoteca, lo cual se hará a gestión del acreedor hipotecario.

Artículo 1375 (HIPOTECAS DE BIENES DE MENORES, INHABILITADOS Y SUSENTES).

Los bienes de los capaces de los ausentes, en tanto que su posesión se haya deferido solo provisionalmente no pueden ser hipotecados sino por los motivos y en la forma que establece la ley o e virtud de resolución judicial.

Artículo 1376 (HIPOTECAS CONSTITUIDAS EN EL EXTRANJERO).

Las hipotecas constituidas en el extranjeros sobre bienes radicados en Bolivia, surtirán efecto en esta república si se otorgaron con sujeción a los requisitos de validez previstos para los actos solemnes celebrados en el extranjero, y si están suficientemente legalizados por las autoridades competente (art. 1294 de código civil).

Artículo 1377 (BIENES FUTUROS).

I. los bienes no pueden ser hipotecados.

II. quien posea un derecho actual que le permita construir, pueden constituir hipoteca sobre los edificios cuya construcción haya comenzado o este simplemente proyectada.

Artículo 1378 (ESPECIALIDAD DEL BIEN HIPOTECADO)

No es válida la hipoteca convencional si el instrumento público que la construya no señala e individualización claramente cada uno de los inmuebles sobre los cuales se consiente la hipoteca.

Artículo 1379 (ESPECIALIDAD EN LA SUMA GARANTIZADA CON LA HIPOTECA)

La hipoteca voluntaria solo es válida en tanto la suma por la cual se ha construido sea cierta y determinada. Si el crédito restante de la obligación es condicional en su existencia o esta indeterminado en su valor, el acreedor no podrá pedir su inscripción sino hasta la concurrencia de un valor estimativo que el declarara expresamente, y que el deudor tendrá derecho a hacer reducir, si hubiera lugar. (Artículo 1386 del código civil)

Artículo 1380 (RESERVA DE CONSTITUIR UNA HIPOTECA DE GRADO PREFERENTE).

Al constituir la hipoteca, el propietario puede, previo consentimiento del acreedor reservar su derecho a construir ulteriormente otra de rango preferente expresando el monto a que se esta podrá alcanzar.

SECCION V de la inscripción, reducción, extinción, cancelación y orden de las hipotecas.

SUBSECCION I disposición general

Artículo 1381 (DISPOSICIONES APLICABLES).

La inscripción, reducción, extinción, cancelación y orden de las hipotecas se rige por el título VI de este libro, sin perjuicio de las reglas establecidas en la sección presente.

SUBSECCION II de la inscripción de las hipotecas

Artículos 1382 (PERSONAS QUE PUEDEN SOLICITAR LA INSCRIPCION)

Pueden solicitar y obtener la inscripción de una hipoteca.

- 1) El deudor
- 2) El acreedor hipotecario o su representante
- 3) El acreedor dar acreedor mediante la acción oblicua

Artículo 1383 (EFECTOS DE LA INSCRIPCION).

La inscripción es una medida de publicidad que hace oponible a terceros la obligación hipotecaria y no presume la validez de la misma.

SUBSECCION III de la reducción de las hipotecas.

Artículo 1384 (CLASES DE REDUCCION).

La reducción en el monto de los créditos garantizados o en la base material de la hipoteca puede ser voluntaria o judicial.

Artículo 1385 (REDUCCION VOLUNTARIA).

I. El acreedor debe hacer en instrumento publico el levantamiento parcial de la hipoteca y su inscripción, ya sea por pago parcial de la deuda, o liberando una parte de los bienes hipotecados, o por otro motivo.

II. El acreedor debe reunir los requisitos de capacidad correspondientes a la naturaleza del acto que origina la reducción. (art. 491, 1372 del código civil)

Artículo 1386 (REDUCCION JUDICIAL DE LA HIPOTECA EN CUANTO AL CREDITO GARANTIZADO).

- 1) extinguido parcialmente el crédito, el acreedor se niega a la reducción voluntaria.
- 2) El crédito es determinado en su valor según lo previsto por el art. 1379.

Artículo 1387 (REDUCCION JUDICIAL EN CUANTO A LA BASE MATERIAL).

I. Se puede pedir la reducción judicial en cuanto a la base material cuando las inscripciones de las hipotecas legal y judicial son excesivas.

II. se consideran excesivas las inscripciones que pesan sobre inmuebles cuando el valor de uno o alguno de ellos excede al doble de la suma que importan los créditos en cuanto al capital e intereses devengados por un año.

SUBSECCION LV de la extinción de hipotecas

Artículo 1388 (ENUMERACION)

Las hipotecas se extinguen:

- 1) Por extinción de la obligación principal.
- 2) Por renuncia del acreedor a la hipoteca.
- 3) Por pérdida del bien hipotecado.
- 4) Por la extinción del derecho hipotecario, como el usufructo y el derecho de superficie. Si el superficiario tiene derecho a una compensación, las hipotecas inscritas se hacen efectivas sobre dicha compensación. Si se reúnen en la misma persona el derecho del propietario del suelo y el del superficiario, las hipotecas sobre el uno y sobre el otro derecho continúan gravando separadamente ambos derechos.
- 5) Por lo previsto en el artículo 1479.

SUBSECCION V de la cancelación de las hipotecas

Artículo 1389 (CLASES).

La cancelación de la inscripción y el levantamiento total de las hipotecas pueden ser voluntarios o judiciales.

Artículos 1390 (CANCELACION VOLUNTARIA)

Se realiza por el consentimiento de las partes interesadas que tengan capacidad para tal efecto, y debe constar en instrumento público.

Artículo 1391 (CANCELACION JUDICIAL).

I. a petición de parte interesada, puede ordenarse judicialmente la cancelación cuando:

- 1) la inscripción fue deslizada sin título legal ni convencional.
- 2) el título constitutivo de la hipoteca se anula o se deja sin efecto.
- 3) El crédito está extinguido.
- 4) la hipoteca se ha extinguido aunque el crédito siga existiendo.
- 5) la inscripción es nula por un vicio de forma.

SUBSECCION VI orden de preferencia de las hipotecas.

Artículo 1392 (PRIORIDAD DE LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS Y ANTICRESISTAS).

Todos los acreedores hipotecarios así como el anticresista con título inscrito en el registro, son preferidos a los acreedores quirografarios.

Artículo 1393 (PREFERENCIAS ENTRE ACREEDORES HIPOTECARIOS Y ANTICRESISTAS).

La preferencia entre acreedores hipotecarios de cualquier clase que sean, y entre estos y los anticresistas, se regula por la prioridad de su inscripción en el registro, para lo que se tomara en cuenta el día y la hora.

Artículo 1394 (HIPOTECA DEL VENDEDOR DEL COPARTICIPE Y DEL ARQUITECTO O CONTRATISTA).

La hipoteca del arquitecto o contratista es preferida a la del vendedor o coparticipe, aunque la hipoteca de estos se hubiese inscrito antes.

SECCION VI de la hipoteca sobre bien muebles sujetos a registro

Artículo 1395 (bienes muebles que pueden ser objeto de hipoteca)

I. pueden ser objeto de hipoteca legal, judicial y voluntaria los siguientes muebles sujetos a registro.

Artículo 1395 (BIENES MUEBLES QUE PUEDEN SER OBJETO DE HIPOTECA).

- 1) Barcos, lanchas a vapor y embarcaciones en general que tengan más de una tonelada como capacidad de carga.
- 2) Aeronaves en general.
- 3) Maquinaria pesada caminera, agrícola y para construcciones.
- 4) Otros muebles sujetos a registro por leyes especiales.

Artículo 1396 (OTROS MUEBLES QUE PUEDEN SUJETARSE A GRAVAMEN).

- 1) A favor del vendedor o de quien preste los fondos necesarios para adquirir instrumental o equipos destinados a una explotación.
- 2) A favor de quienes financian o presten dinero para la producción de películas.

En ambos casos el gravamen recae respectivamente sobre el instrumental y los equipos y sobre la película, considerada esta última como cosa y como derecho intelectual.

Artículo 1397 (DISPOSICIONES APLICABLES)

Las hipotecas sobre bienes sujetos a registro se rigen por las disposiciones especiales que les conciernen y por las de capítulo presente en cuanto no se opongan a aquella.

11.2. Análisis y comentarios de la norma citada.

11.3. Constitución de la Hipoteca.

1º hay que ver en tres clases de hipoteca no se puede fijar condiciones especiales y generales para todos porque la situación es totalmente diferente en las tres figuras jurídicas. Al hablar se la constitución de la hipoteca hay que referirse a su clasificación.

a) Hipoteca legal.

b) Hipoteca judicial.

c) Hipoteca convencional.

Solo la hipoteca convencional acude a la figura del contrato de garantía (hipoteca). Hay que recordar una de las características del contrato es un derecho real de garantía. Cuando hablamos de hipoteca, no podemos afirmar absolutamente de que se trata de un contrato; podemos afirmar mas bien basándonos en la doctrina y en el derecho internacional de que es verdadero derecho real.

11.4. Constitución y Requisitos de la Hipoteca Convencional.

Se materializa a través del contrato de hipoteca los requisitos especiales de fondo son los siguientes:

1. El art. 1360 el bien inmueble o muebles hipotecados deben ser de propiedad del que hipoteca ya sea en calidad de deudor principal o bien que el propietario sea un tercero que garantice la obligación principal.
2. Debe tener dicho propietario de obrar, mas precisamente la capacidad de disposición tomando en cuenta que el incapacitado también tiene capacidad de disposición tomando en cuenta que el incapacitado también tiene capacidad de obrar pero parcial.
3. Los bienes muebles y inmuebles adquirirlos durante el matrimonio, el conyugue debe dar su asentimiento al contrato hipotecario de lo contrario los efectos darán como resultado que el bien no este hipotecado en su totalidad, sino como acciones y derechos.

Cuando un bien ganancial es hipotecado y uno de los conyugues no le ha dado su asentimiento el bien esta hipotecado solo en su 50 %.

Para probar esta situación primeramente hay que registrar a través de una orden judicial el certificado de matrimonio de derechos reales. Por mas que el nombre del esposo y esposa no este en el testimonio con la sub-inscripción en virtud de la ley, el juez registrador no se negara ha registrar. Después de registrar el nombre uno puede interponer una tercería de dominio excluyente por el 50%.

En los casos de concubinato, se debe lograr ante el juez de partido de familia una sentencia de declaratorias de familia (matrimonio de hecho)

Con cuya sentencia lograra un certificado de matrimonio, este ultimo deberá registrarlo en el DRR pero hasta que haga ese tramite el bien ya están rematando; para esto hay

otra salida que es la de organizar ese proceso ejecutivo como lo que da un plazo de 6 mese, tiempo para logara la declaraciones de matrimonio de hecho.

11.5. Condiciones de fondo.- según el (tratadista Dr. Guillermo borda).

Enumeración.- las condiciones de fondo exigidas para la constitución de una hipoteca son los siguientes:

1. Que el constituyente sea propiedades del inmueble gravado.
2. Que tenga capacidad de enajenar sus bienes.
3. Que tratándose de bienes gananciales o de inmuebles, en los que esta constituido el hogar conyugal preste su asentimiento.

Los requisitos de forma.

- 1) La escritura publica, minuta. Protocolo ante notario de fe publica.
- 2) Debe registrarse en derechos reales.

Requisitos generales.- según el art. 452. CC.

- Consentimiento.- nos atenemos a la teoría del conocimiento en la formación dl momento y del lugar.
 - Objeto (remitirse al punto2)
 - Causa.- ojo en la doctrina y según nuestro ordenamiento jurídico hay dos clases de causa
- 1- La causa del contrato como causa motivo psicológico y esa causa deber ser licita.

2- La causa de la obligación, como se trata d un contrato con obligaciones reciprocas e interdependientes.

12.Hipoteca Legal.

Cuando es una hipoteca legal, no es un contrato porque viene del imperio de la ley y la judicial viene por mandato del juez, fuera de nuestra voluntad y en que casos se dan:

- 1) Los estados, municipios y otras entidades públicas sobre los bienes de administradores, recaudadores y demás personas a cuyo cargo esta el manejar o cuidar los intereses de esas entidades, asi como sobre los biens pertenecientes a todo deudor de ella.
- 2) Los previstos en el art. 1346 en relación a la hipoteca suplementaria a que se refiere el art. 1347.
- 3) Los de quien vende un inmueble, por el precio no pagado.
- 4) Los del prestador de dinero para la adquisición de un inmueble, siempre cuando conste por el documento de préstamo que la suma estaba destinado a ese fin y aparezca por el recibo del vendedor que el pago se hizo con el dinero de ese préstamo.
- 5) Los del coheredero, copropietario y socio, sobre los inmuebles asignados en la decisión de los otros coparticipes en cuanto al pago de las compensaciones que le corresponden.
- 6) Loes del arquitecto y contratista para pagar el precio de su trabajo y su salario.
- 7) Loes del prestador de dinero para pagar al arquitecto, al albañil tiene una hipoteca legal sobre el inmueble (hipoteca sobre los créditos)

13.La Hipoteca Judicial.

Artículo 1369 (RESOLUCIONES DE LA CUAL DERIVA)

La hipoteca se origina en las sentencias que condena a pagar una suma de dinero o los daños y perjuicios resultantes por no cumplir una obligación de hacer, sea en juicio contradictorio, sea en rebeldía, sea en las sentencias definitivas provisionales, a favor de quien o quienes las han obtenido.

Esta hipoteca también resulta de otras resoluciones judiciales o administrativas, a las cuales la ley confiere su valor para efecto.

La hipoteca judicial, sentencia que tiene calidad de cosa juzgada provisionales, se refiere a aquellas sentencias como la asistencia familiar que causa solamente ejecutoria forma y no material que significa que solo es provisional, las sentencias definitivas son cosas juzgada desde el punto de vista material.

Artículo 1370 (SENTENCIAS ARBITRALES).

Las decisiones d los jueces árbitros solo producen hipotecas en cuanto las reviste el mandato judicial de ejecución.

Articulo 1371 (SENTENCIA EXTRANJERAS).

Se puede en inscribir la hipoteca sobre la base de sentencias pronunciadas por autoridades judiciales extranjeras, en cuanto el tribunal boliviano llamado por ley, haya mandado cumplir, salvo que las convenciones internacionales dispongan otra cosa.

13.1. Fianza de resulta.

Se puede en proceso ejecutivo cuando no esta ejecutoriada las sentencias d carácter formal porque puede ser revocado en un proceso ordinario (6 mese plazo). En el caso de hipoteca, se d la sentencia y se puede registrarla siempre y cuando que de la fianza de resultados lo exigida el proceso ejecutivo en forma especial.

En materia de conciliación, los puntos que haya logrado conciliar el juez adquieren calidad d cosa juzgada. Si es dentro de un proceso ordinario adquiere calidad de cosa juzgada material. Si es dentro de un proceso ejecutivo es cosa juzgada formal, lo que hay hacer es conseguir un testimonio de acta de conciliación con el cual s puede hacer la hipoteca.

En ejecución del acta de conciliación que constituye sentencia con calidad de cosa juzgada pide se registre sobre esa partida, es un auto definitivo.

13.2. Modalidades de la Hipoteca.

Hipoteca = contrato de carácter accesorio de garantía real, este contrato sigue la suerte d lo principal frente a las modalidades, condición y plazo, el contrato principal que es el crédito si esta sujeto a modalidades, el contrato de hipoteca también estará sujeto a esas modalidades.

13.3. Hipoteca Constituida por Terceros.

Si su crédito esta bajo condiciones resolutorias, y el crédito se resuelve entonces la hipoteca también se resuelve.

En el caso de que el crédito sea uno y el inmueble hipotecado esta sujeto a una condición resolutoria: venta con pacto de rescate. En el caso de que el comprador resácate devolviendo el precio también la hipoteca se extinguirá porque se hipoteca se extinguirá porque se hipoteco bajo esa modalidad y esta era oponible a terceros, lo que era también para el acreedor hipotecario quien acepto la hipoteca, estando el inmueble bajo esa modalidad. El plazo y la condición son aplicables como modalidades generales tanto al crédito hipotecario como al contrato hipotecario mismo.

13.4. Efectos de la Hipoteca.

En virtud a estos efectos al acreedor puede perseguir la cosa de manos de quien se encuentre, de cualquier tercero que tenga el inmueble. El dueño del inmueble al transferir el derecho de propiedad a otra persona, le transfiere también, la carga hipotecaria. Entonces el acreedor no tiene nada que tener porque persigue la cosa aunque este en manos d terceros.

En cuanto al acreedor hipotecario es preferido entre los demás acreedores. Tomando en cuanto la gradación de acreedores: acreedor hipotecario, acreedor prendario, acreedor con fianza personal, y por ultimo acreedor. Entre estos acreedores, sin interesar la fecha, el acreedor hipotecarlo es el preferido.

En caso de perecimiento de la cosa, el acreedor hipotecario, frente al constituyente, puede pedirle que grave otro bien inmueble o inmuebles, entonces la hipoteca se constituye sobre otro bien. Pero esto tiene carácter voluntario, tiene que ser pactado entre las partes.

13.5. Entre Acreedores Hipotecario y los demás Acreedores.

Se ha dicho en la grabación los acreedores, el acreedor hipotecario goza De preferencia.

Pero en la realidad esto casi no se produce, un segundo puede dar la preferencia a uno de los dos acreedores.

Entre acreedores hipotecarios, estos serian preferidos, respecto a los otros acreedores, los segundos, el minuto, la hora de registro marca la diferencia entre los acreedores hipotecarios.

Hay acreedores con la hipoteca legal, dentro de este tipo de hipoteca, el art. 1394 del CC. Dice que es preferido el arquitecto y el constructor, respecto de otros acreedores hipotecarios del inmuebles, aunque estos últimos hayan registrado mucho antes su hipoteca, esta es entonces una excepción ojo es preferido al arquitecto constructor sobre inmueble que han construido o planificado. Es una excepción específica.

13.6. Entre el Acreedor hipotecario terceros no acreedores.

Nos referimos ha terceras personas que nada tiene que ver con el crédito; respecto a estas personas, la hipoteca surte electo desde el día, la hora, el segundo que sido registrado en derechos reales a efectos de la oponibilidad.

Estos con un certificado alodial pueden demostrar que en el momento en que se comprometieron, contrataron con el inmueble, esto no estaba hipotecado, aunque la escritura publica se haya hecho 2 años antes.

13.7. Extinción y Transmisión de la Hipoteca.

De la transmisión podemos hablar desde dos puntos d vista.

- La transmisión como accesorio del crédito.
- La transmisión independiente del crédito.

a) **La transmisión como accesorio del crédito:** La hipoteca se transfiere cuando se vende o se transfiere a otro titulo el crédito hipotecario.

Entonces Felipe se constituye en deudor de Ana María. Pero el crédito trasferido se transfiere con la hipoteca. Entonces, se pueden transferir créditos. Si el crédito tiene una garantía también se transmite en forma accesoria la hipoteca correspondiente.

B) **La transmisión independiente del crédito:** Es aquella situación jurídica que no esta regulada en forma expresa en forma en el código civil.

No hay un artículo específico en la ley, pero hay prudencia y doctrina al respecto. La garantía de fianza puede ser transmitida independientemente del crédito cuando asi lo acuerden las partes. Por ejemplo cuando deciden trasladadas esta garantía de un crédito a otro más importante. Es decir, en el caso de que se produjeran dos créditos diferentes entre el mismo acreedor y el mismo deudor, aunque pueden producirse esta transmisión a favor de un tercero.

14.Ley nº 1760 ley d 28 de febrero de 1997

Ley de Abreviación Procesal Civil y de Asistencia Familiar.

TITULO II

De la Ejecución Coactiva Civil de Garantías Reales sobre Créditos Hipotecarios y prendarios.

Capítulos Único.

Títulos Coactivos y Procedimiento.

Artículo 48º (TÍTULOS COACTIVOS)

La ejecución coactiva civil de garantías tales, procede en el caso de obligaciones de pago de suma líquida y exigible, sustentada en los títulos siguientes:

1. Créditos hipotecario inscrito, en cuyo título el deudor hubiere renunciado expresamente a los trámites del proceso ejecutivo.
2. Crédito prendario d bienes muebles sujeto a registro, igualmente inscrito, respecto a cuya ejecución el deudor hubiere renunciado expresamente los trámites del proceso ejecutivo.

Artículo 49 (PROCEDIMIENTO)

I. a tiempo de plantear la demanda el acreedor acompañada el título coactivo que la justifique y solicitara se dicte las medidas precautorias que interesen a su derecho.

II. el juez examinara el título presentado por el acreedor y si considerare que tiene suficiente fuerza coactiva, dictara sentencia, ordenado el embargo y llevar adelante la

ejecución coactiva hasta hacerse efectiva la suma reclamada, intereses, gastos y costas dentro del plazo de tres días, bajo apercibimiento de procederse el remate de bien dado en garantía conforme a lo dispuesto por los artículos 496 y 502.

III. Cumplida efectivamente la medida cautelar, se citara al coactivo, quien únicamente podrá oponer, todas juntas y debidamente documentadas en los casos correspondientes, las excepciones de incompetencia, falta de fuerza coactiva, falsedad e inhabilidad del titulo, prescripción y pago documentado, dentro del plazo de cinco días fatales desde la citación con la demanda y sentencia.

Artículo 50 (RESOLUCION Y EFECTOS)

I. La resolución que rechace las excepciones y la que se dicte en los casos previstos por el párrafo IV del artículo anterior serán apelables en el efecto devolutivo.

II. Si la excepción fuere declarada probada, la resolución será apelable en el efecto suspensivo.

III. Queda a salvo, para cualquiera de las partes, el derecho a promover demanda ordinaria en la forma prevista por el artículo 490 y se tramitaran por separado.

Artículo 51 (ORDEN DE REMATE).

I. Transcurrido el plazo sin hacerse pagada la obligación o rechazadas las excepciones, el juez, sin otro tramite, ordenara el remate de los bienes dados en garantía, a cuyo efecto se procederá a la tasación de los bienes, salvo que el titulo se hubiese establecido la venta de los mismos al mejor postor que en el titulo se hubiere

establecido la venta de los mismos al mejor postor o que así lo pudieran las partes de común acuerdo.

II. El procedimiento del remate, se sujetara a lo dispuesto por el capítulo II, título del libro III del código de procedimiento civil con las modificaciones establecidas en los artículos 32 al 46 de la presente ley.

- El acreedor a tiempo de plantear la demanda acompañara el título coactivo que la justifique y solicitara se dicte las medidas precautorias que interesen a su derecho.
- Si el juez considera que el documento carece de fuerza coactiva, declara que no hay lugar a la ejecución. La resolución es apelable en el efecto suspensivo.

El juez rechaza sin sustanciación en los siguientes casos:

1. Toda la excepción que no fuere de las enunciadas
2. Las que, correspondiendo a las mencionadas, no fueren opuestas con claridad y precisión.
3. Las que, estando vinculadas a cuestión.

Análisis de la Norma Citada.

En esta ley se establece claramente una de las vías por las que debe seguir el acreedor frente al incumplimiento del deudor, estamos hablando del proceso coactivo, ya que solo puede activarse solo cuando el deudor exprese claramente que renuncia en su trámite de proceso ejecutivo tanto al crédito prendario como al crédito hipotecario.

Al mismo tiempo establece su forma de proceder en el mencionado proceso que la siguiente:

El acreedor a tiempo de plantear la demanda acompañara el titulo coactivo que la justifique y solicitara se dicten las medidas precautorias que interesen a su derecho.

El juez examinara el titulo presentado por el acreedor y si considera que tiene suficiente fuerza coactiva.

15. Código de procedimiento civil decreto ley nº 12760.

En el código del procedimiento civil se presenta la anterior modificación desde el art. 48 al 51 de la ley de abreviación procesal y de asistencia familiar, ya que como la misma ley dice de una aceleración al proceso coactivo social.

Ejecución coactiva civil de garantías reales sobre créditos hipotecarios y prendarios.

16.1. Ley de inscripción de derechos reales 15 nov. 1887

La hipoteca tácticas de cualquier clase que sean, que existan en la fecha de la presente ley, serán inscritas dentro del termino de un año, mediante solicitud de los interesados o de sus representantes legales y decreto judicial expedido con audiencias dl poseedor actual de los bienes

DE LA EXTINCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES

La inscripción, no se extingue sino por su cancelación por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real verificado a favor de otra persona, y por prescripción en los casos en que en virtud de esta, se extingue el derecho a que se refiere la inscripción.

Artículo 36. También se extingue la inscripción por la expiración del termino fijado a su duración en el titulo constituido del derecho inscrito, con tal que dicho termino conste de una manera precisa y clara.

Artículo 37 podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso, la cancelación total:

1. Cuando desaparezca por completo el inmueble objeto de la inscripción.
2. Cuando se extinga legalmente el derecho inscrito
3. Cuando se declare la nulidad del titulo en cuya virtud se haya hecho la inscripción.
4. Cuando se declárela nulidad de la inscripción misma, por falta de alguno de sus requisitos esenciales
5. Cuando se acredite en forma autentica, el pago o la consignación hecha legalmente.
6. Cuando se verifique la confusión en una misma persona, de la propiedad de los bienes gravados y del derecho inscrito sobre ellos.
7. Cuando en los casos del articulo8 se presenten forma autentica otra providencia que acredite haber cesado los efectos de la primera.

DECRETO SUPREMO Nº 27 27957 (24 DICIEMBRE 2004)

Reglamento, modificación y actualización a la ley de inscripción de derechos reales.

Artículo 69 (cancelación de hipoteca legal).- cuando la hipoteca legal, en los casos establecidos por el artículo 1368 del código civil, se haya inscrito sin mandamientos judicial, el registrado no la cancelara, ni hará otra inscripción en cuya virtud quede de derecho cancelada, sino en caso de presentarse instrumento publico que haga constar la extinción de aquella.

16.2. Análisis de la Norma Citada.

En esta ley lo que se plantea y establece es la forma de inscripción y extinción de las ganancias hipotecarias, la misma que señala el procedimiento done la hipotecas tacitas de cualquier clase y que existan, serán inscritas dentro del termino de un año, mediante solicitud de los interesados o de su representantes legales y decreto judicial donde actual lo haga conocer en audiencia.

- Cuando desaparezca por completo el inmueble objeto de la inscripción
- Cuando se extinga legalmente el derecho inscrito.
- Cuando se declare la nuladidad del titulo del titulo en cuya virtud se haya hecho la inscripción.
- Cuando se declare la nuladidad de la inscripción misma, por falta de alguno de sus requisitos esenciales.
- Cuando se acredite en forma autentica, el pago o la consignación hecha legalmente.
- Cuando se verifique la confusión en una misma persona, de la propiedadde los bienes gravados y del derecho inscrito sobre ellos.

17. Comparación Legislativa

17.1. Legislación Chilena.

CODIGO CIVIL CHILENO

TUITO XXXVIII DE LA HIPOTECA

Artículo 2409 la hipoteca deberá otorgarse por escritura publica.

Artículo 2410 la hipoteca deberá además ser inscrita en el registro conservatorio; sin este requisito no tendrá valor alguno, ni se contara su fecha sino desde la inscripción.

Artículo 2411 los contratos hipotecarios celebrados en país extranjeros darán hipoteca sobre bienes situados en chile, con tal que se inscriban en el competente registro.

Artículo 2432 la inscripción de la hipoteca deberá contener:

1. El nombre, apellido y domicilio del acreedor, y su profesión, si tuviera alguna, y las mismas designaciones relativamente al deudor, y a los que como apoderados o representantes legales del uno o del otro requieran la inscripción.
2. La fecha y la naturaleza del contrato a que accede la hipoteca, y el archivo en que se encuentra.
3. La situación de la finca hipotecada y sus linderos. Si la finca hipotecada fuere rural se expresara la provincia y la comuna a que pertenezca, y si perteneciera a varias, todas ellas.
4. La suma determinada a que se extienda la hipoteca en el caso del articulo precedente.
5. La fecha de la inscripción y la firma del conservador.

La inscripción no se anulara por la falta de alguna de las asignaciones prevenidas bajo el número 1., 2., 3., y 4., del precedente articulo, siempre que por medio de ella o del contrato o contratos citados en ella, pueda venirse en conocimiento de lo que en la inscripción se eche de menos.

Proyección de posibles mejoras a nuestro código civil.

CASO 1.

En el código civil chileno en el art. 2477. La hipoteca de bienes futuros solo da al acreedor el derecho de hacerla inscribir sobre los inmuebles que el deudor adquiriera en lo sucesivo y a medida que los adquiriera.

En el código boliviano en el art. 1377 (BIENES FUTUROS)

I. los bienes futuros no pueden ser hipotecados.

II. quien posea un derecho actual que le permita construir, puede construir hipoteca sobre los edificios cuya construcción haya comenzado o este simplemente proyectada.

NOTA. En el caso del CC. Chile dice que si esta permitido hipotecar los bienes futuros y también inscribirlos, lo que no sucede en el nestro.

Podría considerarse una posible modificación a nuestro código, ya que en muchos casos hay gente que necesita de un préstamo de dinero, ya sea para adquirir propiedades o negocios propios, pero no cuenta con la suficiente garantía para realizar el préstamo, pero si la futura solvencia.

Se da por ejemplo el caso de un abogado que necesita de un capital para ejercer se carrera, pero no cuenta con propiedades pero si con la solvencia futura para adquirir una o varias ya que con su trabajo podría conseguirlas.

CASO 2

En el código civil chileno en el art. 2427 si a finca se perdiera o deteriorare en términos de no ser suficiente para la seguridad de la deuda, tendrá derecho el acreedor a que se mejore la hipoteca, a no ser que consienta en que se le de otra seguridad equivalente; y en efecto de ambas cosas, podrá demandar el pago inmediato de la deuda liquida, aunque este pendiente el plazo, o implorar las providencias conservativas que el caso admita, si la deuda fuere liquida condicional o indeterminada.

Las hipotecas se extinguen:

- 1) Por extinción de la obligación principal.
- 2) Por renuncia del acreedor a la hipoteca.
- 3) Por pérdida del bien hipotecado.

4) por la extensión del derecho hipotecad, como el usufructo y el derecho de superficie. Si el supervisado tiene derecho a una compensación, las hipotecas inscritas se hacen efectivas sobre dicha compensación. Si se reúnen en la misma persona el derecho del propietario del suelo y el del supervisado, las hipotecas sobre el uno y sobre el otro derecho continúan gravando separadamente ambos derechos del propietario del suelo y del superficiario, las hipotecas sobre el uno y sobre el otro derecho continúan gravando separadamente ambos derechos.

17.2. Legislación Paraguaya.

Código civil paraguayo

de la hipoteca

Artículo 2356 por el derecho real de hipoteca se grava un inmueble determinado, que continua en poder del contribuyente, en garantía de un crédito cierto en dinero.

Cuando un tercero lo hiciere en seguridad d una deuda ajena, no por ello se obligara personalmente, como deudor directo o subsidiario.

Artículo 2358 en la escritura publica de constitución de la hipoteca deberá constar la aceptación del acreedor. Si este no la hubiere prestado, deberá hacerlo posteriormente en la misma forma, para la validez del acto, con efectos desde el día de su inscripción.

Artículo 2373 la hipoteca inscritas confiere al acreedor u derecho preferente a ser pagado sobre el precio del inmueble. Podrá demandar la ejecion y venta de la cosa hipotecada, sea que ella este en poder del deudor, del constituyente, o de tercer poseedor.

Artículo 2375 el propietario dl inmueble hipotecado conserva el ejercicio de todas las facultades de inherentes al derecho de propiedad; pero no puede ejercer acto alguno de disposición material o jurídica, que directamente tenga por consecuencia disminuir el valor del inmueble hipotecado.

Artículo 2404 la inscripción de la hipoteca se cancelada en virtud de escritura pueblica en aquel que el acreedor hipotecario declare la extinción de su crédito, o su renuncia a el, o por resolución judicial.

Artículo 2406 El coheredero del obligado, o el codeudor de este que hubiera pagado su cuota en la hipoteca, no podrá exigir la cancelación hasta que la deuda se halle totalmente extinguida.

Proyección de posibles mejoras a nuestro código civil

CASO 1

En el código civil paraguayo art. 2401 la hipoteca termina:

- a) Por la extinción total de la obligación principal
- b) Por la renuncia del derecho del acreedor hipotecario echa en la escritura publica.
- c) Por la reunión d la calidad de propietario y acreedor hipotecario en una misma persona.
- d) Por el transcurso del plazo de veinte años contados desde el día de la inscripción, aunque se hubiere convenido un plazo mayor.

La hipoteca se extingue:

- 1) Por extinción por la obligación principal.
- 2) Por renuncia del acreedor en la hipoteca.
- 3) Por pérdida del bien hipotecado.
- 4) Por la extinción del derecho hipotecado, como el usufructo y el derecho de superficie. Si el superficiario tiene derecho a una compensación, las hipotecas inscritas se hacen efectivas sobre dicha comprensión.
- 5) Por lo previsto en el artículo 1479.

17.3. Legislación Mexicana

Código civil de México

Artículo 2893 la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que nos e entrega al acreedor, y que da derecho a este, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes.

Artículo 2903 la hipoteca constituida sobre derechos reales, solo durara mientras estos subsistan, pero si los derechos en que aquellas se hubiere constituido se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, este tiene obligación de constituir una nueva hipoteca a satisfacción del acreedor y, en caso contrario, a pagarle todos los demás.

Artículo 2916 el acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial o por adjudicación, en los casos en que no se presente otro, de acuerdo con lo que establezca el código de procedimiento civiles.

Artículo 2930 son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestos por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen.

Artículo 2931 llamase necesaria a la hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran o para garantizar los créditos de determinados acreedores.

Artículo 2937 la constitución de la hipoteca por los bienes de hijos de familia, de los menores y de los demás incapacitados se regirá por las disposiciones contenidas en el título VIII, capítulo IX, y título, capítulo I y III del libro primero.

Artículo 2938 los que tienen derecho de exigir la constitución de hipoteca necesaria, tienen también el de objetar la suficiencia de la que se ofrezca, y el de pedir su ampliación cuando los bienes hipotecados se hagan por cualquier motivo insuficiente para garantizar el crédito; ambos casos resolverá el juez.

Artículo 2939 si el responsable de la hipoteca designada en las facciones II, III y IV del artículo 2935 no tuviese inmuebles, no gozará el acreedor más que el privilegio mencionado en el art. 2995, facción I, salvo lo dispuesto en el capítulo IX, del título IX, del libro primero.

Artículo 2940 la hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra terceros mientras no sea cancelada su inscripción.

Artículo 2941 podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:

I. cuando se extinga el bien hipotecado.

II. cuando se extinga la obligación a quien sirvió de garantía.

III. Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado.

IV. Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el art. 2910.

V. cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación prevenido en el art. 2325.

VI. Por la remisión expresa del acreedor.

VII. Por la declaración de estar pre escrita la acción hipotecaria.

Artículo 2942 la hipoteca extinguida por razón en pago, revivirá si el pago queda sin efectivo, ya sea que la cosa dada en pagos se pierda por la culpa del deudor y estando en su poder.

Proyección de posibles mejoras a nuestro código civil.

CASO 1

En el código civil mexicano en el art. 2916 el acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial o por adjudicación, en los casos que no se presente otro postor, de acuerdo con lo de acuerdo establezca el código de procedimiento civil.

Quede también convenir con el deudor en que se le adjudique en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar los derechos del tercero.

CASO 2

En el código civil mexicano en el art. 2941 podrá pedirse y ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:

- 1) Cuando se extinga el bien hipotecado.
- 2) Cuando se exijan la obligación a que sirvió de garantía.
- 3) Cuando se resuelva o se extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado.
- 4) Cuando se expropie por causa de utilidad pública del bien hipotecado, observándose lo dispuesto del art. 2910.

- 5) Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el art. 2325.
- 6) Por la remisión expresa de la acreedor
- 7) Por la declaración prescrita la acción hipotecaria.

En el código civil boliviano no aparece en esta norma en las causas de extinción y cancelación de la garantía hipotecaria, nos referimos en especial al inciso IV. Donde se pide y se ordena la extinción de la hipoteca cuando se expropie por causa de utilidad publica en bien hipotecado, cosa que en nuestro código no se contempla, ya que esta situación puede presentarse en cualquier momento y hay que buscar otros caminos para resolver.

18. Conclusiones.

La importancia de las garantías hipotecarias a ocasionado que mucha gente lo utilice como un instrumento de seguridad, para la transacciones económicas. Lo cual conlleva a que mucha gente por pecar de irresponsable pierda lo maspreciado que ha conseguido en su vida que es una vivienda a causa de darla como la garantía hipotecaria en un préstamo.

Además de las modificaciones al código mediante la legislación comparada, podríamos mejor enseñar educar con el acto de la socialización, a nuestros amigos, familiares, vecinos, que estén pensando en tener un préstamo mediante la garantía hipotecaria, a que no es tan simple como parece sino que se debe seguir muchos pasos y requisitos formales y sobre todo tener la seguridad y la suficiente responsabilidad de poder

devolver lo prestado para no caer como en muchos casos a remate d nuestro patrimonio mas querido que es nuestra vivienda.

BIBLIOGRAFIA

<http://www.arqhys.com/articulos/hipotecarias- letras.html>.

<http://html.rincondelvago.com/hipoteca.html>.

<http://www.condusef.gob.mx/index.php/bancos/737.html>

<http://html.codigocivilprocedimiento.com/hipoteca.html>.

<http://html.codigocivilbolivia.com/hipoteca.html>.

Apuntes de derechos Civil III.....contratos Renato Condori.

Código de procedimiento civil.....Bolivia.

Código civil.....Bolivia.

Código civil.....Paraguay.

Código civil.....chile.

Código civil.....México.

Ley de abreviación Procesal y Asistencia Familiar Manual de Derecho

Romano.....Luis Rodolfo Aguello.