

Universidad Centroamericana
U C A
Facultad de Ciencias Jurídicas



**Monografía para optar al Título de
Licenciada en Derecho**

**Ventajas que ofrece la Ley de Prenda Agraria o
Industrial al sector Financiero y Agroindustrial.**

**Autoras: Br. Elizabeth Plata Alvarado
Br. Carolina Torres Porras**

Tutora : Dra. Susana Alicia Sotelo de Cisneros

INDICE

INTRODUCCIÓN

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

JUSTIFICACIÓN

OBJETIVOS

HIPÓTESIS

CAPITULO I: ANTECEDENTES DE LA PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL

CAPITULO II: EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL EN NICARAGUA

CAPITULO III: GENERALIDADES DE LA PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL

CAPITULO IV: VENTAJAS JURÍDICAS QUE OFRECE LA PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL

MATERIAL Y MÉTODO

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

ANEXOS

GLOSARIO

BIBLIOGRAFÍA

Agradecimientos

Por la realización de ésta Monografía, damos gracias al Creador, por habernos permitido concluir satisfactoriamente nuestros estudios y por la luz con que nos guió en esta investigación, aún en aquellos momentos de flaqueza.

A todos nuestros maestros - amigos, por sus consejos y regaños, pues ellos son cómplices de saborear este triunfo.

Agradecemos a Facultad de Ciencias Jurídicas, en la persona de la Dra. Asunción Moreno, por facilitarnos la asesoría que necesitamos en esta segunda etapa de nuestra investigación.

Agradecimientos

Agradezco a todas las personas que de una u otra forma estuvieron unidas a mí en este largo camino, especialmente:

A mis hermanos, María Elena, Donald Antonio e Ivonne, que con su ejemplo me enseñaron a creer en la sana competencia del saber, por el respeto y ánimo que nunca me faltó en los momentos de adversidad.

A mi Padre, aunque su apoyo fue de lejos, siempre procuró estar a mi lado para compartir los triunfos y etapas que fui alcanzando.

A mis amigos Yaosca, Romi, Ana Carolina, María Adilia, Manuel y César, por dejarme entrar en sus vidas y más aún por compartir ese agri dulce camino de estudiante a profesional.

A Ileana, Angela y Sonia, por el cariño desinteresado que me ofrecen a mi familia y a mi, especialmente el apoyo técnico y moral que le brindan a mi Madre.

Elizabeth.

Dedicatoria

Dedico mi trabajo a las tres personas que marcaron mi vida y mi futuro:

A mi Madre, Rosa Argentina, apoyo incondicional, valor, fuerza y trabajo hecho mujer, ejemplo de constancia y esmero, quien me enseñó que el único haber en la vida es el estudio, por todo esto y más este trabajo monográfico es más suyo que mío.

A mi hija Denisse por la paciencia que le tuvo a su joven madre esperándola en este difícil tiempo de estudiante, tiempo que invertí especialmente para ella.

A mi Danilo, compañero fiel que con su amor y paciencia me motiva a superarme espiritual y profesionalmente cada día y en todo momento

Elizabeth

Agradecimiento

Agradezco al Creador Dios, sin él nada se puede:

A mis hermanos Francisco José y Jorge Ernesto Torres Porras quienes me han ayudado animando a realizar todos mis sueños.

A mi Padre Ramiro Ricardo Torres Brenes, in Memoria por el amor y atención brindada en vida.

A mi tío Nemesio Porras Telleria, in Memoria haber sido como un Padre para mí y mis hermanos, por que siempre nos aconsejó, nos cuidó y amó.

A mis abuelos Nemesio y Angelita por su apoyo y amor.

A mis tías y tíos, especialmente a tía Oneyda por su colaboración que fue importante para la elaboración de esta monografía.

Carolina.

Dedicatoria

Dedico este trabajo monográfico a la persona más importante en mi vida, aquella que me ha apoyado siempre, en las buenas y en las malas. Una persona que significa todo para mí y sin ella yo no sería nadie “Mi Madre”, Ángela Rosa Porrás Tellería.

Madre Gracias a Usted sobre todas las cosas, pues su incalculable ayuda e invaluable apoyo me impulsó a continuar aún cuando yo deseaba desistir, por su ayuda moral, económica, científica y sobre todo, el amor que he recibido de Usted.

No existen palabras en el amplio idioma castellano para describir el sentimiento que llena mi corazón, así que en el humilde idioma terrenal le agradezco profundamente diciendo: La Amo.

Quiero dedicársela también a mi sobrinita Yelucita por ser la luz que llegó a iluminarnos la vida a todos en nuestro hogar. Eres como un sol que nos calienta tiernamente con tu sonrisa, te quiero mucho Yelucita.

Carolina.

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo analizaremos cuáles son las causas que motivan a las Instituciones Financieras y Organismos No Gubernamentales especializadas en intermediar créditos en Nicaragua, para no hacer uso o aplicar muy poco la Ley de Prenda Agraria o Industrial, Ley que hasta la fecha no ha sido derogada.

Investigaremos si es la seguridad jurídica que brindan otras garantías prendarias la razón principal, para que los asesores encargados de la revisión y aprobación de los créditos en las Instituciones de Financiamiento no usen o apliquen muy poco la Ley de Prenda Agraria o Industrial, optando por otro tipo de garantía, especialmente la Hipoteca, garantía por excelencia para otorgar créditos; y de esta manera proteger su capital ante posibles pérdidas (ya que es de adjudicación inmediata), afectando negativamente tanto en los aspectos económicos del sector agro-industrial que no cuenta con créditos accesibles, como jurídicos, ya que no cuentan con asistencia técnica, ni asesores legales que les informen los procedimientos legales bancarios.

Por ello este estudio plantea la necesidad de un exhaustivo estudio de las ventajas que ofrece la Prenda Agraria o Industrial y realizar una investigación directamente con las entidades financieras responsables o intermediarios de otorgar créditos, para determinar la aplicación de Ley de Prenda Agraria o Industrial, porque la legislación relacionada con esta Prenda está vigente.

Recomendar reformas, si lo amerita, para que fortalecer esta ley, teniendo presente los cambios y conceptos tecnológicos en este campo, por ejemplo la modernización agrícola e industrial, tecnología de avanzada y alternativa, nacionales o extranjeros, ubicándolos en una realidad socio - económica de nuestro país.

En la actualidad el Estado no posee una política financiera que beneficie al campesino y a la pequeña y mediana empresa, como un Banco Agro-Industrial, que vele por los intereses de sus productores, por el contrario las opciones de desarrollo por parte del sistema financiero estatal han sido cortadas con la venta, cierre y/o quiebra de los bancos estatales especialmente del Banco Nacional de Desarrollo, lo que perjudica seriamente al sector beneficiario de estos créditos, por tal razón el tema propuesto lo abordamos desde el punto de vista jurídico complementándolo con el aspecto histórico y socio económico.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Con el cierre de la Banca Estatal y especialmente del Banco Nacional de Desarrollo, a muchos de los pequeños productores e industriales sujetos de créditos se les hace muy difícil obtener préstamos para activar la producción, algunos han acudido a la Banca Privada y otros a los Organismos No Gubernamentales, que ofrecen créditos por lo general con condiciones adversas para los solicitantes lo que dificulta su cancelación; y sin la asistencia técnica que solía brindar el Banco Nacional de Desarrollo.

Los Bancos Privados por su rol de Instituciones Financieras con fines de lucro, se encuentran en una constante búsqueda de aumento de capital, lo que tiene como consecuencia la implementación de políticas agresivas de recuperación de cartera y cobro, a diferencia de la Banca Estatal cuyo objetivo fundamental es el de proporcionar créditos flexibles y rápidos al sector de los pequeños productores e industriales; es importante tener en cuenta que los encargados de analizar y de aprobar los créditos en estas instituciones de crédito son en su mayoría los asesores legales, desinteresados en la aplicación de la Prenda Agraria o Industrial.

Para la Banca Privada, este sector informal, no es atractivo, pues no es su objetivo fundamental brindar créditos como instituciones de Fomento y Desarrollo sino de Comercio. Por esta razón es que los campesinos no llenan las expectativas de la Banca Privada como Grandes Compañías de inversionistas Nacionales e Internacionales Agro-Industriales.

Por otro lado están los Organismos No Gubernamentales que otorgan préstamos alternativos a este sector, pero no todos usan como garantía la Prenda Agraria o Industrial, pidiéndole a los beneficiarios de los créditos una

serie de requisitos y trámites extensos que dificulta el otorgamiento de créditos de forma expedita.

Por todo lo antes expuesto nos planteamos las siguientes preguntas, necesarias para realizar nuestra investigación que son:

¿A qué se debe que la Prenda Agraria o Industrial en la actualidad tenga poca aplicación como medio de garantía Prendaria?

¿Cuáles pueden ser las ventajas de la Ley de Prenda Agraria o Industrial en relación con las otras formas de garantías?

¿Qué desventajas presenta la Ley de Prenda Agraria o Industrial en relación con las otras formas de garantías?

JUSTIFICACION

La Prenda Agraria o Industrial es una garantía Real Especial, accesoria que se constituye para garantizar préstamo de dinero a pequeños y medianos agro-industriales de forma expedita, es decir que beneficia por un lado al usuario del crédito (con la obtención expedita del préstamo) y al acreedor (asegurándole la retornabilidad del mismo)¹, debiendo recaer sobre bienes destinados a la explotación agrícola, industrial y ganadera, permitiendo mayor concurrencia de recursos a la producción, pues fue creada precisamente, con el objeto de incentivar el desarrollo económico agro-industrial del país.

Pero su importancia no sólo radica en su aspecto económico de apoyo a la producción, sino también, en el aspecto jurídico, por que con este contrato se les brinda mayor seguridad jurídica tanto al Deudor como al Acreedor.

Lo anterior lo podemos comprobar no sólo en nuestro país sino también en todos aquellos países que incluyen en sus leyes, la Prenda sin Desplazamiento (con implementación de Bancos Estatales-rurales) demostrando que los resultados han beneficiado a la economía nacional, al deudor, elemento productor de riqueza y al propio acreedor (en países de Sur América, Costa Rica).

El presente estudio servirá para que los Estudiantes de Derecho, Organismos No Gubernamentales, Instituciones Intermediaras de Créditos, y demás ciudadanos interesados en este campo para que tengan un conocimiento técnico y preciso de las ventajas que ofrece la Ley, tanto en el sector financiero como a los sujetos de crédito y el por qué actualmente se tiene poco conocimiento de ella aunque no ha sido derogada.

¹ Por decreto de la ley del 31 de julio de 1971, los bancos pueden constituir garantías bancarias (arto.1, párrafo segundo) Ley publicada en La Gaceta, Diario Oficial # 118 del 20 de Agosto de 1971.

OBJETIVOS

A. OBJETIVO GENERAL

Explicar las ventajas que de la aplicación de la Ley de Prenda Agraria o Industrial ofrece al sector productivo e instituciones financieras.

B. OBJETIVOS ESPECIFICOS

1. Determinar la importancia, función y aplicación de la Ley de Prenda Agraria o Industrial en el sector agro-industrial.

2. Valorar Jurídicamente el aporte de la Ley de Prenda Agraria o Industrial en relación con otras garantías, en especial la Hipoteca que es la más usada en Nicaragua.

3. Analizar que ésta garantía prendaaría sin desplazamiento es eficaz para las instrucciones de créditos y a la vez para la recuperación del crédito, siendo capaz de competir con las demás garantías.

4. Conocer las ventajas y desventajas de la Ley de Prenda Agraria o Industrial (con relación a la Hipoteca, Prenda Civil, Mercantil, Comercial etc.).

HIPOTESIS

La Prenda Agraria o Industrial es una garantía sólida y ventajosa que presta suficiente seguridad Jurídica a las instituciones financieras que otorgan créditos agro-industriales, para la recuperación de los créditos que facilita.

CAPITULO I

Antecedentes de la Prenda Agraria o Industrial

A. Derecho Romano

En el Derecho Romano los derechos pignoraticios nacen ordinariamente del contrato, “pignus conventionale”, del legado vindicatorio, “pignus testamentarium”, sin embargo, no se establecía la posibilidad de constituir directamente en testamento un derecho de prenda, mediante legado. Antes, en el derecho primitivo sólo cabía obligar al heredero a efectuar por sí la pignoración, en forma de legado.

El derecho de prenda carecía de carácter civil, y, por tanto, en el Derecho antiguo, no podía ser directamente objeto de acto jurídico estricto, como era el legado vindicatorio.

Tenemos como caso de excepción, el “pignus tácitum” o legales, como cuando se daba en garantía los frutos y cosechas del colono, a favor del arrendador de la finca rústica, recaía sobre el deudor; también se establecía “pignus judiciales”, mediante embargo de cosas pertenecientes al deudor por la vía ejecutiva; otra variedad consistía en la protección que daba el pretor a los acreedores, dando una posesión provisional, constituyendo una modalidad de prenda posesoria de tipo antiguo, sin acción real, hasta que Justiniano se la hace extensiva, lo mismo que el derecho de venta.²

En el período de Justiniano se llama hipoteca a la prenda sin tradición sin distinguir si se ha constituido sobre mueble o inmueble, aunque hay evidencia, de que era más común que se constituyese la hipoteca o prenda sin tradición

sobre los inmuebles, y la prenda con entrega de la cosa sobre los muebles; esto último ha llevado a error de terminología.³

La prenda confiere al acreedor pignoraticio el derecho de posesión, el derecho de cobrarse su valor, generalmente mediante la venta, y finalmente el derecho de retención, aún en garantía de los demás créditos que ostente el acreedor, (los llamados créditos quirografarios, que a los sumo se manifiestan por escritura, sin ninguna clase de garantía, negando la devolución de la prenda, aunque esta cancelada la obligación, si existía alguna pendiente. Este derecho, como cláusula de contrato, nacía en virtud de la convención; fue refrenado en un escrito del emperador Gordiano.

El pignus Gordiano sobra fuerza legal, y es considerado como punto separado a las manifestaciones múltiples del derecho de retención; la diferencia está en que no se exige de conexión jurídica entre el derecho demandado y el que se le contrapone.⁴

El pignus o prenda en general es un contrato por el que el deudor o un tercero entrega una cosa a un acreedor, para seguridad de su crédito, con cargo para el acreedor de restituirla al obtener su satisfacción. Esta garantía engendra un derecho real accesorio; el crédito que la origina, de por sí, tan sólo le confiere un derecho personal; la prenda en cambio le otorga un derecho real, que le autoriza a pagarse vendiendo la cosa pignorada.

La “rei obligatio”, como llamaban los romanos a la prenda, o sea la responsabilidad que gira sobre la cosa, es una garantía incorporada a la obligación personal. Se dice que es accesorio porque condiciona su existencia a la del crédito garantizado; llevando al crédito la ventaja de ser un derecho real, con acción directa

² Petit E. Tratado Elemental del Derecho Romano. Managua, HISPAMER, 1994. Pág. 429.

³ *Ibidem*. Pág. 326.

sobre la cosa, aun en poder de terceros; el contenido económico del crédito y la prenda es idéntico, variando esencialmente la forma jurídica, en personal el primero, y real el segundo.

La prenda interviene para la garantía de una obligación, he aquí el carácter accesorio que ostenta y lo viene a diferenciar de institutos que en la forma ostensible, guardan recia analogía, tales son: El depósito, el comodato.

En el derecho Romano la relación pignoraticia se extinguía al solventarse la obligación que dió origen a la garantía prendaria, ya por pago, bien por venta de la cosa pignorada. Consecuentemente, al desaparecer la vinculación jurídica, es cuando estos derechos cumplen jurídicamente su misión; en tanto que la deuda no se satisface plenamente, sigue afecta la prenda al crédito en su integridad, "***pignus causa indivisa est***".

Lo mismo sucedía cuando por morir el acreedor el crédito se dividía entre los herederos de pleno derecho, ***ipso jure***; la prenda garantizaba por igual los créditos parciales de cada uno. Esto es lo que dicen en síntesis las fuentes del Derecho Romano, sobre la evolución del Derecho de Prenda.

En el derecho moderno la prenda se extingue junto con la obligación que le dio origen.

B. Derecho Moderno⁵

1. En Bélgica: Nace la prenda con registro con el nombre de préstamo agrícola por ley del 15 de abril de 1884, modificada por la del 21 de junio de 1894; se establecen sucursales agrícolas, sociedades cooperativas y de crédito agrícola.

⁴ *Ibídem.* Pág. 325.

La caja general de ahorros y de retiros está autorizada a emplear parte de sus fondos disponibles, en prestamos a los agricultores o a las sociedades cooperativas de crédito agrícola; los prestamos a los agricultores son realizados con la intervención de la sucursal establecida en la localidad en donde su utilidad es reconocida; el consejo general de la caja de ahorros, determina la tasa y las condiciones generales de préstamo, de organizaciones, así como el aumento de las sucursales y de las sociedades cooperativas.

Estos préstamos hechos a los agricultores pueden ser garantizados por un privilegio estipulado en el acta, dando a los objetos que son afectados, el privilegio del locador, indicando en dicho contrato al mismo tiempo, la naturaleza y el valor de los objetos gravados con el privilegio; éste se hace posible mediante inscripción que hace el prestamista en un Registro especial llevado por el receptor registral, la fecha de inscripción fija la categoría y el grado del privilegio.

La inscripción estaba sujeta a la preclusión, si no estaba renovada antes de los diez años de su constitución; ésta inscripción daba lugar a derecho de preferencia y derecho de persecución; el prestamista ejercía sus derechos sobre los objetos muebles considerados inmuebles por destinación, así como sobre las cosechas pendientes por sus raíces y los frutos de los árboles aun no recogidos, con primicia a los acreedores hipotecarios posteriores, pero no a los anteriores, que en este caso estarán por encima. La inscripción del privilegio de prenda se hace en la oficina del Registro, donde la jurisdicción en que están situados los edificios de la propiedad, el juez rubricará el principio y el fin del acta de inscripción, firmando cada hoja del Registro.

El acta de préstamo o de apertura de crédito, conteniendo los nombres, apellidos, profesión y domicilio del acreedor y los del deudor, deberán ser presentados al

⁵ Ordóñez E. Prenda Agraria o Industrial. Monografía para optar al Título de Doctor en Derecho Universidad Centro Americana. Managua 1976. Págs. 4-8

registrador, quien la transcribirá íntegramente en el Registro destinado a este fin; el acta es devuelta después con la certificación de que la inscripción requerida ha sido efectuada, indicando la fecha, el volumen y el número de orden. Se parece a lo establecido en el Arto. 6 de la Ley de Prenda Agraria o Industrial nicaragüense que dice: Debe de llenar todas las especificaciones que contiene el contrato de Prenda Agraria o Industrial.

2. En Brasil: Nace la prenda con registro por decretos del 17 de enero de 1890, bajo el calificativo de Préstamos Agrícolas, dispone sobre Las operaciones de crédito mobiliario y fomento a la agricultura e industrias auxiliares.

Se comprende en ese decreto los préstamos a corto plazo efectuados por Bancos, sociedades o particulares, a industriales y agricultores, cuando esos préstamos signifiquen, suministrar al dueño o al arrendatario del suelo, cantidades de dinero, bajo prenda de máquinas útiles de labranza, de animales de cualquier especie y de otros objetos relacionados con el servicio de un establecimiento rural, extensivo a inmuebles por aplicación; comprendiendo también a frutos recogidos durante el año o el año anterior, sobre frutos almacenados en estado natural o beneficiados y acondicionados para ser vendidos, a frutos retenidos por las raíces o suspendidos de las ramas, a la cosecha futura de un cierto y determinado año; sobre la leña cortada o la madera de los bosques preparada para el corte, a capitales agrícolas en vías de explotación y producción, como a otros accesorios del ramo no comprendidos en la escritura de hipoteca o separado de ella, con el consentimiento del acreedor hipotecario.

En segundo término proveer de instrumentos y útiles de labranza, animales en pie y otros accesorios de la agricultura, previa evaluación estipulada entre el mutuario y el mutuante, y recibidos por aquél como depositario.

Al respecto el Arto. 2 de la Ley de Prenda Agraria o Industrial nicaragüense establece los bienes que pueden ser prendados.

Estos préstamos estaban limitados en cuanto a la cuantía, que no podía ser inferior a quinientos pesos, ni por un plazo mayor de tres años, prorrogables dos años más en caso de amortización de parte del mutuario, en un veinticinco por ciento del capital mutuado; gozando los créditos del privilegio a pagarse principalmente con el producto de la cosecha, prefiriéndose a los propietarios del suelo como excepción, que le hubieren proporcionado semillas y adelantos de dinero para los gastos de la misma; también gozaban de pago preferente al producto de la cosecha, los acreedores que hubiesen hecho provisión de abonos, fertilizantes y ganado indispensable para la labranza, si el propietario, avisado judicialmente por el arrendatario, no se opusiere dentro de un plazo de 15 días.

Se exime la inscripción a la hipoteca mobiliaria cuando el valor del contrato de prenda agraria no exceda de 5.000 pesos, sometidas en este caso a un ligero registro en libro especial destinado a este servicio, en el despacho del juez de paz del lugar de radicación del objeto pignorado; y si excede de 5.000 pesos la inscripción será revocada al fin de dos años.

3. En Francia: La prenda con registro es regulada por la Ley de 30 de abril y 8 de mayo de 1906, nace con el nombre de warrants agrícolas; mediante este sistema todo agricultor puede solicitar préstamos sobre los productos agrícolas e industriales de su explotación, llevando como finalidad aliviar y hacer efectiva la protección del agricultor trabajador, ya que necesita éste, dinero para el cultivo y mejora de sus tierras. Se ha visto que el agricultor sólo puede procurárselo vendiendo sus productos, mas, como tiene que comprar sus semillas, abono, tan pronto recogida la cosecha, se ve precisado a tener que vender la mercadería a precios irrisorios, en vista de la afluencia de productos en el mercado, siendo esa venta forzada la que de consiguientes produce la depreciación de las cotizaciones.

Hemos anotado que esta ley ha sido para favorecer a los agricultores propietarios, usufructuarios, colonos, aparceros de las sociedades cooperativas agrícolas; en toda

esa variedad de beneficiados, la custodia y conservación de la cosa pignorada, se confía al prestatario, ya bajo techo o en las tierras que se cultiva, o bien en manos de terceros por acuerdo entre las partes. El empréstito puede asimismo ser objeto de contrato por Las sociedades cooperativas agrícolas, sobre los productos de que sean propietarios, siempre que los estatutos se lo permitan.

Entre los derechos del deudor está, el de poder vender los productos prendados antes de la cancelación de la obligación, no siendo necesario el consentimiento del acreedor, pero con la condición limitativa de que no habrá tradición al adquirente, no puede ésta llevarse a efecto, sino hasta que el acreedor haya hecho efectivo su crédito; puede asimismo cancelarla antes del vencimiento de la obligación garantizada por el warrants agrícola, el acreedor se beneficia de los intereses por deber hasta el vencimiento.

El warrants contiene el principio de la publicidad por inscripción en el registro competente, el secretario del juzgado de paz del lugar donde se encuentran los objetos que han de gravarse inscribirá de acuerdo con las declaraciones del prestatario la naturaleza, cantidad, valor y ubicación de los productos prendados, el privilegio de inscripción es de cinco años.

4. En España: La prenda con registro o Crédito Mobiliario Agrícola nace por ley del 22 de septiembre de 1917, se llamó prenda sin desplazamiento, en ella se dan disposiciones especiales para los bancos y sociedades agrícolas; su misión es reglamentar el préstamo en metálico o en especie, en un plazo que no exceda de tres años, a qué clase de solicitante, sobre los frutos, cosechas, ganado, u otra garantía especial; también se hace extensivo este crédito a las operaciones que tienen por objeto favorecer la roturación y mejoramiento del suelo, la desecación, saneamiento y desarrollo de terrenos de la agricultura y otras industrias vinculadas a ella.

Después de la guerra de 1939 se reglamento nuevamente el código civil y en esta nueva reglamentación se incluyo la prenda agraria sin desplazamiento, denominada solamente “prenda sin desplazamiento”.

Los bancos y sociedades de crédito agrícola, podrán tener fuera de su domicilio, agentes que respondan por si, de la solvencia de los propietarios o colonos que soliciten el auxilio de la compañía crediticia, siendo su responsabilidad solidaria con la del deudor. La comisión y el interés que hubieren de percibir las sociedades o compañías de crédito agrícola, así como sus agentes y representantes, se estipularán libremente dentro de las líneas señaladas por los estatutos; estas compañías de crédito aplicaran el 50 por ciento de su capital al préstamo con fines de explotación agrícola e industrial, sobre los frutos, cosechas, ganado, y dentro de un plazo de que no exceda de tres años.

A partir de esta fecha se ha producido una verdadera revolución en cuanto a modificar la primitiva ley, a mayor amplitud, haciéndola más accesible a la generalidad, depurando las trabas y el limitado campo de su acción; así y ante ese clamor, se dicta la ley del 23 de marzo de 1929, en la que se refunden las disposiciones dispersas, en un solo cuerpo, dictadas con motivo del crédito agrícola, a la vez que se reorganiza el servicio de dicho crédito, regido por una junta que lleva el mismo nombre. Lo más relevante de estas disposiciones, es la extensión de la garantía a todos los productos agrícolas, con o sin desplazamiento; el éxito logrado por esta innovación, era arrollador, se podrían beneficiar los agricultores que poseyeran cosechas en pie, ya en tierras de su propiedad, ya en las que tuvieran en predios arrendados, sin despojar de la tenencia de los bienes preparados al productor.

C. Importancia del Estudio de la Prenda Agraria o Industrial

Esta ley contiene las disposiciones que regulan el contrato de garantía real especial del préstamo de dinero. Su finalidad es regular el contrato de prenda que grava bienes específicos señalados taxativamente por la ley como medio para obtener de forma de forma

rápida, recursos económicos para la producción agraria e industrial con el menor riesgo posible, y manteniendo la posesión el productor, de los bienes de su actividad productiva, sobre los cuales a constituido la prenda. La ley se creó para impulsar el desarrollo económico nacional dirigido a la producción agropecuaria e industrial en el país, dentro de un marco jurídico seguro. Constituye lo que tratadistas llaman: Prenda sin Desplazamiento o Prenda con Registro.⁶ Antes del nacimiento de la Prenda Agraria o Industrial, para garantizar un préstamo prendario se hacía por medio de la Prenda Civil o a través de la Prenda Mercantil.

La Prenda Civil en los Artos. 3728 al 3770 aseguraba el cumplimiento de una obligación mediante la entrega de un bien mueble al acreedor, de igual forma el Código de Comercio Nicaragüense, establece que: se garantizan los préstamos realizados entre comerciantes por medio de la prenda y esto es un acto de comercio (506-518 CC).

⁶ Garrone, A. Diccionario Jurídico Abelado Perrot Tomo III, Pág. 121. Edición Abelado Perrot Arg. 1987.

CAPITULO II

Evolución Histórica de la Ley de Prenda Agraria o Industrial en Nicaragua

En Nicaragua la Ley de Prenda Agraria o Industrial es creada por la Ley del 6 de agosto del año 1937 y fue publicada en la Gaceta Diario Oficial número 174 del 14 de agosto del año 1937, la que consiste en un contrato de garantía real especial del préstamo de dinero.

Surge por la necesidad de favorecer al sector Agropecuario, a grandes, medianos y pequeños productores, así como a los campesinos; a pequeños y medianos artesanos e industriales, con créditos accesibles; pero sin desproteger a sus acreedores, por que al inscribirse (como la Hipoteca) brinda mayor seguridad y solidez a ambas partes, porque faculta al Acreedor Prendario a pedir Apremio Corporal contra el Deudor Prendario que desvía la Prenda o ejercer Acción Civil por descuidar o destruir la Prenda.

Los antecedentes en Nicaragua, tienen una marcada influencia del Derecho Español, que fue traído a las Indias entre otras cosas con la conquista. Inicialmente a este contrato prendario se le conocía como peño o prenda, esta era un tipo de obligación accesoria que se constituía en garantía del cumplimiento de una obligación principal. Las partidas definen el peño como “aquella cosa que un hombre empeña a otro apoderándose de ella, y mayormente cuando es mueble”.

Para los redactores del código Alfonsino, el peño podía constituirse lo mismo en cosa mueble que en cosa raíz (bien inmueble); y podía ser entregado o no a aquel en cuyo favor se constituía. Cuando la cosa empeñada no se le daba al acreedor se llamaba Hipoteca (cosa raíz), y cuando se entrega y es mueble es prenda. Se oficializa el uso de este tipo de prenda; con La ley de Prenda Agraria o Industrial, publicada en

La Gaceta número 174 del 14 de agosto de 1937. Esta ley consta de 8 capítulos, y 43 artículos.

Ha sido y es tan completa en su contenido que ha pesar del tiempo transcurrido desde su creación y entrada en vigencia a la fecha las reformas planteadas a la misma son muy pocas entre las que se encuentra las siguientes:

Por decreto del 4 de abril de 1960, publicado en La Gaceta, Diario Oficial número 69, del 27 de abril de 1960, es agregado el inciso g, al artículo 2 de la Ley de Prenda Agraria o Industrial.

En el año 1971 al artículo número 1 le fue agregado el segundo párrafo, esto de conformidad con la ley del 31 de julio de 1971, publicada en La Gaceta Diario Oficial número 188 del 20 de agosto del año en mención.

De conformidad al decreto número 240 del 11 de enero de 1980, publicado en La Gaceta número 11, del 14 de enero de 1980, Ley de Reposición de Registros, artículo 1, quedaron establecidas las reglas a seguirse en la reposición de asientos de inscripción en los Registros Públicos de la Propiedad inmobiliaria, de las personas, mercantiles, de prenda Agraria o Industrial y del estado civil de las personas, que hayan sido destruidos o hayan desaparecido por cualquier motivo, o se destruyan o desaparezcan en el futuro, casos en los cuales se procederá en la forma que a continuación se expresa.

Esta ley consta de 29 artículos, el artículo 28 deroga el decreto legislativo No. 791 de 4 de abril de 1979 publicado en la gaceta No. 117 del 28 de mayo del mismo año en todo lo que se opusiere a la presente ley. Otro artículo que sufrió reformas es el 16, el cual fue tácitamente reformado por la ley de Reformas de Aranceles del Registro Público (Arto. 3, del decreto No. 26-93, del 21/4/93- Gaceta No. 73 del 21/4/93), Decreto por el cual fueron reformados los literales a) de los artículos 2 y 3 ambos de la ley de aranceles del Registro Público en general (Decreto No. 40-91 del

27 de septiembre de 1991-Publicado en La Gaceta No. 182 del 30 de septiembre de 1991).

Por el art. 1 del Decreto 40-91, reformado por el Decreto No. 26-93, se dispuso expresamente que El Gobierno de la República, a través del Ministerio de Finanzas percibirá el importe de los derechos e inscripción de documentos u otras operaciones que se realicen en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro Mercantil conforme el arancel que se establece en los artículos siguientes, basándose en la valoración de los derechos a inscribirse, de acuerdo con el avalúo fiscal o con otro procedimiento establecido en el mismo arancel.

El Arto. 6 de esta misma, decretó que los presentes aranceles se pagarán en la administración de rentas departamentales correspondientes o a los delegados que esta designe en las oficinas del Registro Público respectivo, cuya constancia oficial de pago o recibo fiscal, sea exigido por los Registradores antes de proceder a las inscripción, estableciéndose finalmente en el Arto. 7 que estos aranceles estarán a la vista del público en la tabla de avisos de cada Registro.

La ley del seis de Agosto de 1937 crea la Prenda Agraria o Industrial, como una garantía especial de préstamo de dinero con sujeción a las disposiciones de la ley que rigen la prenda en general, siempre y cuando no se opongan a las referidas leyes. Antes de la existencia de esta ley, eran la Prenda Civil y la Prenda Comercial las Prendas que brindaban garantías a los acreedores con relación de sus deudores.

CAPITULO III

Generalidades de la Prenda Agraria o Industrial

A. Antecedentes

La Prenda Agraria o Industrial, conocida también como Prenda sin Desplazamiento tiene como antecedente en nuestro país la Prenda Comercial, la Prenda Civil y la Prenda Comercial, que fueron anteriores a su nacimiento en nuestro país. Nace como una necesidad del sector agro-industrial para obtener créditos en los que se pudieran preñar los bienes que tenían a mano como son los animales, cosechas futuras, herramientas de trabajo, etc., así como los otros sectores tenían sus propias prendas según las características del fin del préstamo. Teniendo a su vez como antecedentes las experiencias de otros países en los que ya se implementaba la Prenda sin desplazamiento

B. Concepto

La Prenda Agraria o Industrial, es un contrato real accesorio, que se celebra entre el deudor y el acreedor, en donde el primero entrega al segundo un bien o bienes muebles determinados, como garantía del crédito otorgado. Siendo la Prenda Agraria o Industrial una garantía especial de préstamo únicamente se pueden dar en garantía bienes determinados (Arto. 2 PAOI).

C. Elementos del Contrato de Prenda Agraria o Industrial.⁷

Como todo contrato debe contener los elementos:

Personales, Reales y Formales para que produzca efectos jurídicos.

⁷ Rodriguez j. Ob. Cit t. II p. 263.

1. Personales

- a. Deudor Prendario o Pignoraticio.
- b. Acreedor prendario.

Ambos pueden ser personas naturales o jurídicas.

La prenda puede constituirse por el propio deudor o por un tercero y en este caso se constituye la prenda para garantizar una deuda, el tercero comparece para dar su expreso consentimiento.

Deben tener capacidad para contratar y obligarse, ser mayores de edad, estar gozando de sus derechos civiles, si actúan en nombre de una institución tener el correspondiente poder que le faculte para la realización de ese acto, no haber sido declarado incapaz y en caso de serlo pueden obligarse a través de su representante legal, estar en pleno uso de razón.

2. Reales

Son los bienes sobre los que recae la prenda, en estos existe limitación, porque la Ley de Prenda Agraria o Industrial, señala (artículo 2) taxativamente cuales son los bienes que pueden ser prendados, los bienes muebles no pueden ser objeto de garantía a menos que sean por accesión.⁸

Si se constituyera Prenda Agraria o Industrial sobre bienes distintos a los señalados en el arto. 2 de la Ley en mención, el contrato seria nulo de nulidad absoluta, ya que únicamente se pueden preñar los que estén señalados.

⁸ B.J. 18803 del 25 de junio de 1957. Donde se advierte que puede ser objeto de prenda todo lo que sea parte de la finca (como las cosechas), menos la finca misma.

La finalidad de la Prenda Agraria es la de garantizar de manera especial préstamos de dinero con bienes muebles, sin que estos se desplacen de lugar donde se suscribe el contrato y quedan en poder del deudor al estilo y modo de depósito judicial.

El deudor no puede constituir otro contrato de Prenda Agraria o Industrial sobre un bien que ya este prendado, salvo que se trate de una ampliación y que el acreedor consienta expresamente el nuevo contrato, informando de este hecho al nuevo acreedor (Artos. 21 y 22 PAOI, 3737 C).

Pueden constituirse (como excepción) todos aquellos bienes que por acceso lo ameriten o cuando así lo convengan las partes, por ejemplo cuando la Finca de habitación, con expreso consentimiento de las partes se constituye como prenda, aún cuando se señala que esta no puede ser objeto de prenda.

En el artículo 2 de la referida Ley de Prenda Agraria o Industrial se expresa, taxativamente lo que se puede preñar y si no aparece en este artículo un bien o derecho no se puede preñar. Por lo que el Usufructo no se puede preñar bajo la figura de Prenda Agraria o Industrial.

3. Formales

El contrato de Prenda Agraria o Industrial debe cumplir con las formalidades que exige la Ley debiendo constituirse en:

- a. En Escritura Pública.
- b. En Instrumento Privado. En este caso las firmas de los otorgantes deben ser autenticadas por Notario Público, quien deberá hacer constar la autenticación al pie del documento y poner la razón prescrita en su protocolo según la Ley

del 17 de abril de 1913. Cuando las partes comparezcan personalmente ante el Registrador en donde se inscribirá el contrato de Prenda Agraria o Industrial, debidamente acreditada su identidad con dos testigos de conocimiento o su identificación, en caso de que no sean conocidos personales del Registrador, no será necesaria la intervención del Notario. Al igual que la Escritura Pública este documento tendrá fuerza de documento público sin necesidad del reconocimiento judicial previo.⁹

D. Características de la Prenda Agraria o Industrial.

En los Contratos de Prenda Agraria o Industrial no hay desplazamiento del bien pignorado, quedando en poder del deudor el bien dado en prenda, quien debe poseerlo a nombre del acreedor en calidad de depositario a modo y ley de depósito.

La garantía real constituida a favor del acreedor en virtud o bajo el régimen jurídico de la Prenda Agraria o Industrial, le confiere al acreedor prendario la facultad de vender el bien pignorado en caso de incumplimiento de la obligación, previo los tramites que la misma les establece. También la ley de Prenda Agraria o Industrial faculta al acreedor prendario para administrar el bien pignorado para llevar a cabo la recolección o encargarse de la custodia del bien, ya seas por abandono o deterioro.

1. Características de la Prenda en General.

a. Contrato Accesorio

Es un contrato accesorio por que se constituye para garantizar un crédito existente dando mayor seguridad al acreedor. Como consecuencia de su accesoriedad la prenda se extingue cuando:

⁹ Conforme al arto. 1687 Pr. la autenticación de las firmas no convierte al contrato en un instrumento

- la obligación principal que ella garantizaba se extingue;
- al ser nula la obligación principal, la acción prenda prescribe con la principal.

Es importante aclarar que dado el caso en que la prenda fuera declarada nula, la obligación principal no se extingue. Otra forma de que la prenda se extinga es pagando el total de la obligación que garantiza la prenda. Para determinar el tipo de bien, se debe tener en cuenta la naturaleza de la obligación. Por ejemplo si es un contrato de naturaleza mercantil, la prenda será mercantil, si el contrato es de naturaleza civil, la prenda será civil.¹⁰

b. Contrato Real

Es un contrato real ya que se perfecciona con la entrega del bien dado en prenda al acreedor, esto solo produce efecto entre las partes y no frente a terceros, por eso es necesario que conste en documento publico y si es en documento privado debe ser autorizado por un notario o un juez civil.

Podemos concluir que la entrega tiene dos funciones muy importantes como lo son:

- el perfeccionamiento del contrato;
- y la publicidad. Esto siempre da lugar al nacimiento del derecho o acción real de prenda. Según el Doctor Iván Escobar Fornos cada vez más el carácter de contrato real va desapareciendo en el derecho moderno y pasa a ser solemne.¹¹ (arto. 3728 y 3734C).

público que preste mérito ejecutivo, pero el Art. 5 de la Ley de Prenda Agraria o Industrial así lo dispone.

¹⁰ Curso de Contratos. Iván Escobar Fornos, Editorial Hispamer, 2da edición 1998, p. 306, Código Civil artos. 3742-3770.

¹¹ Ibidem p. 304.

c. Contrato No Solemne.

Porque bien puede constituirse en escritura pública o documento privado, la prenda en general no es solemne.

d. Contrato Consensual.

Porque requiere del consentimiento de las partes, independientemente, que esta sea constituida de forma verbal (en las Casas de Empeño y/o Montes de Piedad, donde el deudor entrega una prenda a cambio de una suma específica de dinero, aceptando lo establecido en el contrato) que el deudor entrega, en documento público o privado, volviéndose oponible a cualquier persona.

e. Contrato Unilateral.

Según el legislador: Iván Escobar Fornos, es unilateral. por que al momento de su perfeccionamiento sólo una de las partes resulta obligada.

f. Contrato Oneroso o Gratuito.

Se reputa oneroso, cuando el crédito que lo origina es oneroso, puede ser también gratuito, cuando el crédito que constituye la obligación principal no produce réditos o utilidad alguna.¹²

g. Contrato Indivisible.

Al igual que *la Hipoteca*, la prenda es indivisible porque no puede librarse solo una parte del bien pignorado mediante pago parcial del deudor o codeudores. Cuando el deudor tiene que entregar más de una prenda para cubrir un crédito, estas prendas se vuelven indivisibles, es decir que el deudor no puede retirar sólo una de ellas, tiene que pagar el total de la deuda.

¹² Cabanellas G. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Buenos Aires, Heliasta, 1989, t. VI. P. 367.

La Prenda, tiene la particularidad de la división de la deuda, esto quiere decir, que si tres personas heredan una deuda, una de ellas puede cancelar su parte (de la deuda), más no puede exigir una porción de la misma (artos. 3742, 3763, 3765 C)

Con el crecimiento de los créditos en diferentes rubros y el crecimiento de diferentes empresas e instituciones ha crecido también la necesidad de crear nuevas clases de prendas según la naturaleza del contrato que le da origen, muchas de ellas tienen características similares y cambia según el país donde se aplican, esto debido a que cada país tiene su propia legislación.

E. Naturaleza Jurídica de la Prenda Agraria o Industrial.

La Prenda Agraria o Industrial es un contrato de garantía real especial de préstamo de dinero. Su Naturaleza es real.

La naturaleza de las cosas dadas en prenda no influye en el carácter del contrato de prenda, ya que siendo accesorio no tiene vida ni naturaleza propia sino que adopta las del crédito a que garantiza.

Esta Naturaleza Jurídica está recogida en el *Boletín Judicial 6367 S. 11 a.m. del 15 de junio de 1928* que dice:

“La prenda es un contrato real y además debe constar por escrito cuando pase de cien pesos. El instrumento público o privado reconocido sólo sirve en cuanto a terceros, para que el deudor no pueda antedatar la prenda, pero no en cuanto a las mismas partes”. Podemos entonces concluir diciendo que la prenda constituye una garantía real y accesorio, que no puede existir sino la precede una obligación principal a la cual accede, como garantía accesorio toma

el carácter del crédito que la origina. Ejemplo: si el crédito es Civil, la garantía se vuelve civil, y si la garantía es Mercantil se vuelve mercantil.

F. Clases de Prenda

Según legislador Nicaragüense **Iván Escobar Fornos**, “La prenda es un contrato real y accesorio en virtud del cual el deudor entrega al acreedor la tenencia de un mueble para que le sirva de garantía real de su crédito y concede los derechos de persecución, retención y venta en caso de incumplimiento de la obligación”.¹³

El legislador nicaragüense obvió el elemento de preferencia en el pago, el que puede ser efectuado por el deudor o un tercero (Arto.3735 C)

Joaquín Rodríguez Rodríguez afirma que “La prenda es un derecho real constituida sobre un bien mueble para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.”¹⁴

Planiol y Ripet, tienen una concepción nueva al definir el concepto de prenda, adecuándolo a los forzosos cambios del comercio moderno, afirmando que: “La prenda es un contrato por el cual el deudor mismo o un tercero, entrega al acreedor un objeto mueble a servirle de garantía. A la vez es un contrato productivo de obligaciones y creador de un derecho real.”¹⁵

Planiol y Ripet, define ampliamente lo que es prenda, pero igual que los juristas anteriores, omite un elemento, el de la preferencia en el pago.

¹³ Escobar Fornos I. Contratos. Managua, UCA, 1991. t. II. p. 108.

¹⁴ Rodríguez J. Do. Mercantil Méx. Mexicana DF., Porrúa, 1978. t. II. P.261.

¹⁵ Planiol M. Ripet G. Clásicos del Derecho. Derecho Civil. Méx. Mexicana, 1997. V.8 p. 1121.

La Prenda es un Contrato por el cual el deudor mismo, o un tercero, entrega al acreedor un objeto mueble destinado a servirle de garantía. *A la vez es un contrato productivo de obligaciones y creador de un derecho real.*¹⁶

1. Prenda Civil.

Se denomina Prenda Civil al acto que realiza el deudor entregando a su acreedor algún objeto mueble para que sirva de garantía al acreedor que le asegura el cumplimiento de la obligación.¹⁷ Se conoce como Prenda Civil por encontrarse regulada por el Código Civil.

De la definición se desprende que el contrato de prenda, constituye una garantía real y accesoria, que no puede existir sino existe una obligación principal a la que acceda, en virtud de la cual el deudor entrega al acreedor la tenencia de un mueble para que le sirva de garantía real de su crédito concediéndole los derechos de persecución, retención y venta en caso de incumplimiento de la obligación, (recae sobre bienes muebles).

2. Prenda Fija .

Designación que se le adjudica a la prenda registral, cuando recae sobre cosas muebles o semovientes y sobre los frutos o productos, aunque estén pendientes o se encuentren en pie, según su distinta naturaleza.¹⁸ Este Prenda tiene un poco de semejanza con la Prenda Agraria o Industrial aquí en Nicaragua, ya que también se registra y recae sobre cosas muebles y semovientes. Esto lo podemos observar en el artículo dos de la Ley de Prenda Agraria o Industrial.

¹⁶ Ibidem, pág. 1120.

¹⁷ Código Civil Nicaragüense. Art. 3728.

¹⁸ Ibidem Pág. 368

Esta puede constituirse para asegurar el pago de una suma de dinero o el cumplimiento de cualquier clase de obligación a la que los contrayentes les atribuyen a los efectos de garantía prendaria, un valor consistente en suma de dinero.

Los bienes sobre que recae la prenda con registro quedan en poder del deudor o del tercero que los haya prendado en seguridad de una deuda ajena.¹⁹

La Prenda con Registro tiene similitud con la Prenda Agraria o Industrial de Nicaragua porque además de inscribirse, el bien pignorado no se desplaza, es decir queda en la posesión del deudor.

También se denomina a la garantía real mobiliaria cuando el objeto que la constituye permanece en poder del deudor.

Es conocida también como la garantía mobiliaria con constancia registral pública inaugurándose en España con la denominación de Prenda Agraria.²⁰ Esta Prenda queda en poder del deudor y se inscribe en el Registro Público. En Nicaragua la Prenda que más se parece a la Prenda Sin Desplazamiento es la Prenda Agraria o Industrial y también tenemos la que se constituye sobre hélices, motores y equipos de aviones.

Es aquella que se constituye, como garantía especial de préstamo de dinero cuando los objetos sobre que recae son cosas destinadas a la explotación rural; o, por extensión algunas otras.

La particularidad que posee esta prenda, es que el deudor conserva en su poder y utiliza los objetos prendados, los cuales no pueden enajenar sin incurrir

¹⁹ Abelado P. Ob. Cit t. III Pág. 121.

²⁰ Cabanellas G. Ob. Cit t. VI. Pág. 368

en delito”²¹. Esta definición pertenece a la legislación Española y Latinoamericana es la misma que se contempla en la Ley de Prenda Agraria o Industrial de Nicaragua.

El Art. 2 de la Ley de Prenda Agraria o Industrial de Nicaragua vigente, pueden ser sujetos de esta garantía: Los animales de cualquier especie y sus productos, los frutos pendientes y las cosechas esperadas dentro del año agrícola en que se celebre el contrato, las semillas, los frutos y las cosechas de cualquier naturaleza, maquinas, aperos y demás bienes identificables por características propias, mercadería y materia prima almacenada.

Se llama también Prenda sin Registro o con desplazamiento en México, Argentina y otros países de América del Sur , se constituye sobre, maquinaria agrícola en general (tractores, camiones, instrumentos de labranza, animales, cosas muebles de todas las clases afectadas a una explotación rural).²²

3. Prenda Comercial: ²³

La Prenda Comercial en Nicaragua está regulada por la Ley 146 de 1992, que tiende a agilizar la obtención de los préstamos de dinero al sector Comercial. Esta Prenda tiene como característica principal la no desposesión del bien pignorado es decir sin desplazamiento, la Prenda Comercial se constituye en Escritura Publica o Documento Privado (con la debida autenticación del Notario), sobre bienes muebles propios o ajenos, siempre que tenga el previo y expreso consentimiento del dueño, el deudor se queda con la posesión y el dominio de los bienes en calidad de depósito, el deudor puede usar el bien, comprometiéndose a cuidarla y repararla si esta sufriera algún daño, salvo que

²¹ Cabanellas G. Diccionario Enciclopédico de derecho Usual. Buenos Aires, Heliasta, 1989 t. VI p. 367.

²² Abeledo - Perrot., Diccionario Jurídico, t III. p. 120

²³ Ley 146. Art. 1.

sea fuerza mayor o caso fortuito; el acreedor tiene preferencia para cobrar su crédito ante cualquier otro acreedor (Arto. 1,2,5 y 7 PC).

Para el Código de Comercio Argentino es un contrato en virtud del cual el deudor o un tercero a su nombre, entregan al acreedor una cosa mueble, en seguridad y garantía de una Operación Comercial, como compra venta al crédito o préstamo dinerario, es una prenda con desplazamiento y constituye un derecho real de garantía.²⁴

4. Prenda Mercantil:

La prenda mercantil consiste en un contrato por medio del cual el deudor pone en manos del acreedor un bien mueble para que, en caso de incumplimiento de lo adecuado, se haga pago con dicho mueble con preferencia de los demás acreedores.

En Nicaragua, nuestro Código de Comercio dedica a la Prenda Mercantil el Título IX que comprende los artículos 506 y siguientes. Según nuestro Código la prenda es mercantil cuando se realice para garantizar un acto de comercio o cuando la prenda se constituya por un comerciante a menos que se pruebe lo contrario.²⁵ Aun exigiendo que sea cosa mueble el objeto dado en prenda, los autores entienden que pueden constituirla sobre derechos, siempre que estos tengan la consideración de cosas muebles, estén en el comercio y sean susceptibles de posesión – cuasi posesión, tales como los Títulos Valores.

²⁴ Código de Comercio Argentino. Art. 580.

²⁵ Código de Comercio Nicaragüense. Art. 506.

5. Prenda Judicial.²⁶

Por cuanto determinados bienes de un obligado afectan al pago eventual de la obligación y por mandato constitutivo de un juez, se conoce como prenda judicial tanto el embargo preventivo como la prenda Pretoria. Solo se registrarán si los bienes o actos fuesen susceptibles de registro.

Cabe destacar que de conformidad a la reforma del Art. 902 Pr. En nuestro sistema jurídico el embargo preventivo es sin desplazamiento.

6. Prenda Flotante.

La garantía mobiliaria de contenido variable, recae específicamente sobre las mercaderías o materias primas de un establecimiento comercial o fabril, según la regulación Argentina. La prenda afecta a las cosas originalmente prendadas y las que resulten de su transformación, así como las adquiridas para reemplazarlas, en este caso la prenda es sin desplazamiento.²⁷

G. Requisitos de la Prenda Agraria o Industrial.

Cada contrato de Prenda tiene sus propias características o generalidades que las diferencia a unas de las otras. La Prenda Agraria o Industrial por estar regida a una Ley especial, dirigida al sector agro-industrial, para fomentar la producción facilitando préstamos fáciles tiene generalidades y características diferentes, con relación a las otras Prendas.

- ❖ Las especificaciones del Contrato de Prenda Agraria o Industrial están señaladas en el Arto. 6 debiendo contener al menos:

²⁶ Cabanellas G Diccionario Enciclopédico t VI pág. 367.

²⁷ Cabanellas G. Ob. Cit. P.368

- a) Plena identificación de las partes que intervienen en este contrato; esto significa que ambas partes deben estar plenamente identificadas por el notario que realiza el contrato o bien por el registrador en donde se inscribe el contrato, para que no resulte después que la persona que firma el contrato no exista y estén dando un nombre falso, o bien que no sea la persona a la que se le entrego el poder. Ya que esto puede invalidar el contrato.

- b) La fecha y el lugar de la suscripción del contrato; Tiene que ir bien detallado el día, hora y lugar en donde se esta firmando el contrato. Esto es muy importante por que el lugar donde se suscribe el contrato y el lugar en donde se encuentra la prenda no siempre es el mismo, para Inscribir la prenda se tiene que ir a la cabecera departamental, en caso de estar en un municipio, y ahí firmar el contrato en presencia del Registrador.

- c) El monto del préstamo, así como los intereses, comisiones y fechas para el desembolso del dinero, según el contrato. En relación a esto el Banco Central tiene estipulada una tabla de intereses legales, comisiones, esto con el objetivo que no se cometa usura con los usuarios del crédito. La fecha del desembolso, la fecha de los vencimientos de las cuotas pactadas también deben figurar en el contrato para que no quede ninguna duda, ya que si el contrato es oscuro puede alegarse la nulidad del mismo.

Una descripción detallada de los bienes dados en prenda señalando claramente su naturaleza, especie, cantidad y el estado en que se encuentra, así como señalando el lugar exacto donde se encuentran los bienes pignorados.

- d) En caso de que los bienes estén asegurados, se deberá especificar bien la clase del seguro, el total de la suma asegurada, el nombre y generales de ley de la persona o de la entidad legal del asegurador, así como el número de póliza. Esto es una de las ventajas que presta mayor seguridad al acreedor,

por que muchos temen realizar préstamos sobre cosechas, por temor a caso fortuito, como: plagas, sequías, incendios, etc., pero si están aseguradas las cosechas el acreedor no pierde pues el seguro lo cubre.

- e) En los casos que el bien pignorado pertenezca a otra persona o cuando se encuentre gravado debe hacerse mención expresa de haber prestado su consentimiento el acreedor hipotecario o prendario de grado anterior para la celebración del nuevo contrato.²⁸

En caso de que el bien dado en prenda, tenga otro gravamen, además de incurrir en delito de estafa (el deudor), subsistirá el derecho de preferencia en el pago, seguro e indemnizaciones a que tuviere derecho el acreedor, según lo acordado y lo dispuesto en la Ley.

Cuando el deudor no sea el dueño de la propiedad donde se encuentran los bienes pignorados debe describirse claramente en el contrato de prenda Agraria o Industrial, el tipo de contrato, fecha y plazo, celebrado entre el deudor y el propietario de la propiedad en que se hallen los bienes pignorados.

La Prenda Agraria o Industrial garantiza menos obligaciones que la Prenda Civil, ya que sólo permite garantizar obligaciones contraídas para las actividades agrícolas, ganaderas y de la industria, por que se trata de créditos que tienden a facilitar el desarrollo del agro y la industria. En el campo agrícola no importa si el usuario del crédito es dueño de la tierra o no. En la Prenda agraria o Industrial, se mantiene el principio, de que la prenda no puede separarse del deudor, ni ser diferente a la categoría de bienes que pueden darse en garantía, en este tipo de prenda (por se una prenda especial) pues, caería en

²⁸ El Art. 4 se refiere al caso de que el bien dado en garantía tenga una hipoteca anterior, y el Art. 21 al caso de que dicho bien tenga una prenda constituida con anterioridad.

nulidad absoluta, puesto que sería omitido un requisito que esta considerado en la naturaleza del contrato.

La Prenda Agraria o Industrial tiene dos limitaciones, una que proviene de la entidad de las obligaciones caucionadas y la otra relativa a los bienes sobre los cuales puede recaer.

H. Diferencia entre las Prendas.²⁹

Ambas figuras prendaías (civil y mercantil), se diferencian de la Prenda Agraria o Industrial (prenda sin desplazamiento) en lo siguiente:

La Prenda Agraria o Industrial garantiza obligaciones contraídas para las actividades relacionadas con el sector agropecuario e industrial y solo puede recaer sobre bienes señalados taxativamente en la Ley de Prenda Agraria o Industrial³⁰, mientras que la prenda civil y mercantil no presentan limitaciones en cuanto a los objetos a prendarse. Para su perfeccionamiento y para que el acreedor pueda hacer valer el contrato de prenda en contra del deudor, en la prenda civil y mercantil, tiene que entregarse el objeto dado en prenda por parte del deudor pignoraticio, quedando en calidad de depósito en poder del acreedor, de otra manera no tendría validez, a tal punto que la Excelentísima Corte Suprema de Justicia ha dicho que es nulo el Contrato de Prenda en que se convenga que la cosa quedara en manos del deudor.³¹

Mientras en la Prenda Agraria o Industrial, ya sea que se le prenda sobre cosechas futuras, materia prima u otro bien mueble o inmueble por accesión (Arto.2 Ley PAOI) no exige entrega del objeto preñado, quedando en poder del

²⁹ Angélica Noguera. Monografía.

³⁰ Ver Arto. 2 PAOI

³¹ B.J 4375 S 11 a.m del 2 de mayo de 1924.

deudor a nombre del acreedor, a estilo y ley de depósito, esto se da por que la Ley de Prenda Agraria o Industrial es una ley especial.

El Arto. 1 de la ley de Prenda Agraria o Industrial en concordancia con lo dispuesto en el Arto. 9 de la ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras, permiten a los bancos la constitución de Prenda Agraria, sobre bienes a adquirirse, es decir la preconstitución de la prenda con los fondos de los préstamos, lo cual es de mucha importancia, puesto que este contrato surte los efectos legales a pesar de constituirse la prenda sobre bienes futuros, materia prima a adquirirse, productos en proceso de fabricación, animales y los productos que se deriven de estos, sementeras, plantaciones y cosechas futuras.³² Debiendo identificarse muy bien en el documento en que se realice ya sea este documento privado o en Escritura Publica.

Como consecuencia de su Registro la Ley de Prenda Agraria o Industrial otorga al acreedor la posesión jurídica de estos bienes grabados, garantizando con privilegio especial el importe del préstamo, intereses, comisiones y gastos en los términos del contrato.³³

Tanto la prenda Civil como la Mercantil, no constituyen una verdadera solución para proveer de recursos al sector productivo ni al comercio, porque son prendas con desplazamientos, y el prestatario se ve desposeído de los bienes prendados imposibilitándoles el trabajo productivo por lo cual, los bienes prendados que tienen que ser distintos a los bienes destinados para su trabajo.

El principio de Prelación consagrado en el artículo 17 de la Prenda Agraria o Industrial sin necesidad de tener la posesión material de la cosa

³² Ver Arto. 2 de la Ley de Prenda Agraria o Industrial.

³³ Ver Art. 3 de la Ley de Prenda Agraria o Industrial.

prendada; en la Prenda Civil tiene por requisito que la cosa este en poder del acreedor (Arto. 3732).

Como excepción a toda regla la Prenda Civil puede constituirse por un tercero, sin el consentimiento del deudor original. Establece la ley además que en caso de que el bien dado en prenda no pertenezca al deudor, el acreedor tiene la capacidad de exigir se le entregue otro bien con igual valor; dichas acciones tienen como fin, garantizar en mayor medida el crédito; en la Prenda Agraria el contrato lo constituyen únicamente las partes, debiéndolo inscribir en el registro correspondiente para que surta efectos contra terceros, como lo se ha advertido anteriormente el contrato se realizaba en Escritura Pública o en Documento Privado (con la debida razón del Notario).

En la Prenda Agraria o Industrial sólo puede constituirse por las partes, en escritura pública o en documento privado, con las respectivas firmas y lo que indique las formalidades y el notario. El documento extendido y legalizado en cualquiera de las formas establecidas, tendrá fuerza de instrumento público, sin necesidad de reconocimiento judicial previo. Arto. 6 PAOI).

En la Prenda Civil el acreedor responde por la pérdida o deterioro de la cosa dada en prenda, provocadas por su culpa o negligencia, el acreedor no tiene derecho a usar la cosa dada en prenda, sin el expreso consentimiento del dueño, además si abusa de la prenda dada en garantía él es responsable de su pérdida o deterioro, por lo que el deudor tiene derecho de hacer depositar la prenda en tercera persona.

En el contrato de prenda Agraria o Industrial esta no tiene desplazamiento quedando en manos del deudor, por lo que si este o un tercero depositario destruye la prenda pignorada total o parcialmente, la inutilice en cualquier forma o permita su destrucción queda sujeto a los procedimientos establecidos en el

Código Civil sobre apremio corporal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y criminales a que hubiese lugar.

En el contrato de Prenda Civil, cuando la prenda se encuentra gravada con una deuda anterior y constituya una nueva entre las mismas partes, dicha prenda sirve de garantía para las dos deudas, si no se hubiese pactado lo contrario.

También puede constituirse nueva prenda sobre la misma cosa prendada, aunque se trate de otro acreedor, siempre y cuando obtengan conjuntamente (los dos acreedores) la posesión de la cosa empeñada o que sea puesto en manos de un tercero por cuenta común.³⁴

En la Prenda Agraria o Industrial existe una prohibición con respecto a las nuevas prendas, expresando taxativamente que le queda prohibido al deudor celebrar un nuevo contrato sobre los mismos bienes pignorados, salvo los casos de ampliación que le acuerde el acreedor, o que este consienta expresamente en el nuevo contrato.³⁵

La diferencia de la Prenda Agraria o Industrial con la Civil y Mercantil radica principalmente en que las dos últimas se dan sobre bienes muebles y mediante la entrega de la prenda, al acreedor, es decir, que en ningún caso la prenda queda en manos del deudor (Arto.) 517 Código Civil). Por el contrario la Prenda Agraria o Industrial puede recaer indistintamente sobre bien mueble o inmueble (por destino o accesión) conservándola el deudor a nombre del acreedor y a estilo de depósito y el acreedor para garantizar el cumplimiento de la obligación registra la prenda en el Registro especialmente creado para ese efecto, por la misma Ley de Prenda Agraria o Industrial.

³⁴ Ver Artos. 3736 al 3739 C.

³⁵ Conforme lo dispuesto en la Ley del 1º de Octubre de 1934 y Arto 21 de la Ley de PAOI.

Como ya se dijo la Prenda Civil presenta ciertos inconvenientes al momento de hacer efectivo el pago en caso de incumplimiento, ya que se tiene que hacer a través de un procedimiento más burocráticos, en donde se le da audiencia al deudor para que alegue lo que tenga a bien por lo que la Prenda Agraria o Industrial vino a mejorar este aspecto, pues establece un procedimiento más rápido y mucho más efectivo, para la recuperación de los créditos.

La Prenda Comercial se constituye sobre una cosa mueble para garantizar con ésta el pago del precio pactado cuando la compra se a realizado al crédito o bien para garantizar un préstamo en dinero destinado a dicha compra.

El Contrato de Prenda Comercial se constituye a través de Escritura Pública o bien en Documento Privado, este último debe llevar la fecha y firma de los contratantes, deberán ser autenticadas por Notario Público, quien dará Fe, del conocimiento de las partes suscriptoras del contrato y poner al pie del documento: el número, fecha y folio del acta protocolaria de autenticación de las firmas, con este acto el Contrato adquiere fuerza de instrumento público sin necesidad de reconocimiento judicial. Las disposiciones establecidas en la Ley 146 marcan diferencias decisivas respecto a la Ley de Prenda Agraria o Industrial y la Prenda Comercial, tales como las siguientes:

a) La ley de Prenda Agraria o Industrial taxativamente dispone que sólo pueden ser objeto de prenda los bienes señalados en el Arto. 2 de la mencionada ley, siendo objetos relacionados con las actividades agropecuarias o industriales; mientras que en la Prenda Comercial el objeto no presenta limitantes.

b) En caso de procedimiento ejecutivo, el deudor con Prenda Comercial puede oponer las excepciones de pago, prescripciones de deuda, incompetencia de jurisdicción, falsedad del título y nulidad de la obligación.

En cambio, el deudor que haya constituido Prenda Agraria o Industrial no podrá promover incidentes ni excepciones de ninguna especie, salvo cuando se trate de pago comprobado (excepción de pago).

c) Una de las diferencias de mayor relevancia que presentan ambas prendas, es en cuanto a la figura del apremio corporal en materia civil.

Mientras que la ley de Prenda Agraria o Industrial establece, que el deudor o tercero depositario de los bienes pignorados que no los entregue, al momento de ser requeridos por la autoridad competente, quedarán inmediatamente sujetos a los procedimientos establecidos en nuestro Código Civil, sobre apremio corporal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y criminales que de deriven de este hecho sin establecer montos mínimos para decretar el apremio corporal a los deudores o terceros.³⁶ También son sujetos de Apremio Corporal en la Prenda Agraria o Industrial, los reos de estafa, es decir el deudor que teniendo la prenda pignorada en posesión, no la resguarde provocando que ésta quede parcial o totalmente destruida, que venda o prenda los bienes que ya estén gravados, salvo que el producto este próximo a desmejorarse y el deudor se vea obligado a venderlo para poder saldar la deuda. Es sujeto de estafa el deudor que invierta en otra cosa que no fue pactada o que abandone el bien, causando deterioro en la garantía y que se constituya prenda sobre un bien ajeno, como si fuera propio.³⁷

³⁶ Arto. 38 Ley de Prenda Agraria o industrial y arto 2521 inc. 1 C.

³⁷ Arto. 27 y 39 de la Prenda Agraria o Industrial.

I. Objetos sobre lo que recae la Prenda Agraria o Industrial

En principio, en forma genérica, recae sobre bienes muebles. En las prendas especiales, como la Prenda Agraria o Industrial, se restringe esa disposición, estableciendo que sólo determinados bienes de esa naturaleza (agrario) pueden ser objeto de prenda; es una verdadera novedad la que nos trae la Ley de Prenda Agraria o Industrial, en el sentido que especifica cuales cosas o bienes pueden figurar como garantías, permitir la constitución del contrato de Prenda Agraria o Industrial sobre otros bienes no establecidos, sería desnaturalizar la razón de su creación, de su fin y de su existencia.

Es importante señalar que para dar en Prenda Agraria o Industrial bienes que por razón de su destino y por su naturaleza sean muebles y recaiga sobre ellos una hipoteca el deudor debe pedir la autorización al acreedor hipotecario de primer grado, si este se negara, el deudor puede pedir a los acreedores hipotecarios posteriores, si los hubiera, si persiste la negativa, el deudor puede hacer la solicitud de autorización al juez. No se pedirá autorización al acreedor hipotecario cuando el préstamo fuese otorgado por una institución de crédito perteneciente al Estado (arto. 4 y 21 de la Ley de Prenda Agraria o Industrial).

El Arto. 2 de la Ley de Prenda Agraria o Industrial es muy claro en señalar que únicamente pueden darse en garantía los siguientes bienes:

- a) Animales de cualquier especie y sus productos; Los animales objetos de la actividad agrícola, pecuaria o pesquera, sus crías y productos derivados existente en la explotación del solicitante o los que adquiera el país o en el extranjero con dinero del préstamo.
- b) Las maquinarias en general, instalaciones, herramientas, utensilios y demás cosas muebles, destinadas a trabajos y explotaciones agrícolas, ganaderas o industriales; Las maquinas y demás implementos rurales y naves,

embarcaciones y útiles e implementos de pesca y los productos elaborados de esta, en general todas aquellas especies y derechos de naturaleza mueble que en razón de la industria formen parte íntegra o accesorio de ella, herramientas y útiles en general.

- c) Las semillas, los frutos y las cosechas de cualquier naturaleza, pendientes, en pie o separados, en estado natural o elaborados; Los frutos objetos de la actividad agrícola, pendientes de cosechar o cosechados.
- d) Las materias primas de toda clase, así como los productos de fábricas o industriales, manufacturados o en curso de fabricación; productos elaborados o por elaborar.
- e) Las sementeras (sementales destinados al mejoramiento de raza) o plantaciones (de cualquier especie, como plátanos, cafetales, etc.) cualquier estado de su desarrollo;
- f) Las maderas en pie, cortadas, labradas o elaboradas; Los productos forestales;
- g) Las cosechas o frutos futuros, siempre que los árboles o plantas que deben producirlos hayan de dar la cosecha o los frutos dentro de un plazo no mayor de dieciocho meses, contado desde la fecha del contrato en que se constituye la prenda.

Si no es sobre estos bienes que se constituye el contrato de Prenda Agraria o Industrial, dicho contrato será nulo. Y se para solicitar el acreedor el pago de la deuda tendrá que realizarlo por la vía ordinaria correspondiente ya que no cabría o no podría tramitarse como Prenda Agraria o Industrial.

J. Derechos y Obligaciones de los Sujetos.

1. Derechos del Acreedor Prendario.

a. Derecho de Persecución

El acreedor prendario tiene el derecho de ejecutar la acción persecutoria contra cualquier detentador de la prenda en cualquier caso de desposesión no autorizada por la Ley, porque aunque el deudor tenga la posesión y uso de la prenda o bien pignorado, este la posee a nombre del acreedor; si el deudor entrega el bien ofrecido en garantía a una persona distinta del acreedor o sufre cualquier desposesión no autorizada por la ley, el acreedor tiene el derecho de perseguir y quitarle el bien sin importar en poder de quien se encuentre y pedir que se proceda a su venta pública en subasta, y se aplique el producto a la solución del crédito, sin que pueda alegarse propiedad sobre ellas. (Artos. 20 de la ley de Prenda Agraria o Industrial).

El acreedor prendario tiene acción real para perseguir los bienes afectos a la prenda en cualquier caso de desposesión no autorizada por el acreedor y en el caso de la Hipoteca el acreedor puede perseguir la finca hipotecada y reclamársela a quien la tenga, pero si el tercero la obtuvo lícitamente en subasta, el reclamo no tiene lugar; mas para que surta efecto la excepción a favor de la subasta, tiene que hacerse con citación personal. En los casos de que los frutos no estuvieran sujetos a desmejora si puede ejercerse la acción persecutoria con el fin e cubrir una parte de la deuda contraída.³⁸

b. Medidas conservatorias y de vigilancia

El deudor esta obligado a cuidar y conservar la prenda y para cumplir con esto debe realizar por cuenta propia los trabajos de mejora o mantenimiento que

³⁸ Boletín Judicial, 9 de julio de 1968 (anexo # 2)

necesite la prenda, es decir que debe cumplir con los deberes y responsabilidades que tiene como depositario.

La ley en su arto. 18 señala cuales son los deberes y derechos de las partes y que la posesión del bien pignorado quedará en posesión del deudor y este los podrá utilizar sin deteriorarlos ni mermar su valor, obligándolo la Ley por su calidad de depositario a realizar las acciones para su conservación, reparación y administración. Durante la vigencia del contrato, el acreedor puede, por si solo o por medio de delegados, inspeccionar el estado de los bienes objetos de la prenda o de los campos que la producen, si se estipulara en el contrato que los fondos se destinarán por el deudor a un objeto determinado, el acreedor prendario tiene la facultad de súper vigilar la inversión de los fondos suministrados (arto. 24 PAOI).

Cuando el deudor impida la inspección o vigilancia de los bienes pignorados, o cuando a estos no se les dé el debido uso o no son correctamente administrado el acreedor tiene derecho a que se le entregue el bien para su debida custodia y administración (arto. 25 de la ley de Prenda Agraria o industrial).

c. Derecho de venta

El acreedor prendario puede hacer vender el bien pignorado para pagar con su precio el crédito otorgado al deudor si este no cumple con el contrato en su debido tiempo, esa es la finalidad de la Prenda. (arto. 3760 C)

En el caso de la venta de frutos que con el transcurrir del tiempo pudieron sufrir desmejora en su calidad y precio no puede ejecutarse la acción reipersecutoria, aún cuando el deudor no entregare el precio convenido con el acreedor, sin embargo cuando se trate de bienes no sufran tal desmejora si procede el uso de la acción en cuestión. *Boletín Judicial 420/ 9 de julio de 1968.*

En consulta hecha por el Dr. Manuel Barquero, el 9 de julio de 1968 ante la Corte Suprema de justicia sobre si se puede perseguir en poder de un tercero de buena fe los frutos sujetos a desmejoras o a próxima corrupción vendidos por el deudor cuando este no entregue al acreedor el precio o lo deposite a su orden, al respecto el Supremo Tribunal respondió:

“Que en el arto. 27 de la ley de Prenda Agraria o Industrial se reglamentan las ventas de los bienes prendados, haciendo una distinción entre frutos o productos y cualquier otra clase de bienes pignorados que están en sazón o listos para la venta, por lo que cuando se vendiesen frutos o productos a desmejora no existe acción reipersecutoria³⁹.

d. Derecho de Preferencia

En la Hipoteca la preferencia en el pago y el derecho de persecución, tiene lugar cuando el deudor entrega una parte o el total del bien hipotecado, a título oneroso o gratuito, a un tercero sin haber cancelado el gravamen, en estos casos el acreedor tiene el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuera el que la posea y a cualquier título que la haya adquirido, excepto cuando la hipoteca, el tercero la hubiere adquirido en subasta publica ordenada por el juez, de lo contrario el acreedor pedirá se entable el respectivo juicio para que el deudor efectúe el pago o cancele el gravamen (Arto. 3842 C.)

Por ejemplo si el deudor da el bien hipotecado a un tercero con el objetivo de no perder la propiedad hipotecada, simulando una acción pauliana, el acreedor puede perseguir la propiedad y demostrar que el traspaso se realizó para no perder la propiedad y no por que hubiera un compromiso previo, solo que realmente se realice una venta a través de una subasta con todos los términos y publicaciones de ley es valido el traspaso.

e. Derecho de indemnización por daños y perjuicios

Dentro de los privilegios que la ley de Prenda Agraria o Industrial en su Arto. 3 garantiza al acreedor encontramos la indemnización a través de un seguro que debe contratar el deudor para responder por daños y perjuicios en caso de siniestros así como por casos de expropiación por causa de utilidad pública.

d. Satisfacción de la deuda principal con sus intereses

Es un derecho del acreedor el pago total de la deuda con sus intereses, comisiones y gestiones, en el término que estipule el contrato con privilegio especial, esto esta garantizado en el párrafo 1 del arto.3 de la Ley de Prenda Agraria o Industrial.

2. Derechos del Deudor Prendario.

a. Posesión de los bienes

La ventaja que adquiere el deudor a través de estos derechos, consiste fundamentalmente en que, el bien prendado queda en manos del deudor quien lo aprovecha para realizar sus trabajos productivos con el fin de cancelar el crédito.

b. Pagar el crédito o satisfacer la deuda principal

El deudor puede en cualquier tiempo, antes del vencimiento, liberar los bienes grabados, pagando al acreedor el importe total del préstamo, los intereses vencidos a la fecha del pago, y la mitad de los no vencidos, la comisión y las obligaciones accesorias que en el contrato se consignan. Si el acreedor se

³⁹ Reipersecutoria: derecho a reivindicar ciertos bienes o de resarcirse con ellos, aún cuando hayan pasado a terceros.

rehúsa a recibir el pago, puede consignar judicialmente las cantidades adeudadas.

c. Celebrar otros contratos de Prenda Agraria o Industrial

El deudor únicamente podrá celebrar otros contratos de Prenda Agraria o Industrial en caso de que se trate de una ampliación o con autorización del acreedor.

d. Derecho de Consignación

El deudor podrá consignar ante cualquier juez del domicilio donde se encuentre la Prenda, el pago de la deuda en caso de que el acreedor se negara a recibirlo.

e. Derecho de venta de Frutos

Otro derecho que posee el deudor, para poder cumplir con el pago, es el vender los productos dados en prenda, si estos están a punto o sujetos a desmejorarse, corromperse o estén en sazón, ofertándolos a un precio no menor que el corriente en la plaza y que pueda cubrir el total de la deuda.⁴⁰

2. Obligaciones del Acreedor Prendario.

Básicamente son dos obligaciones dado el carácter especial de este contrato, obligaciones que consisten en:

- a) Entregar la suma ofrecida en préstamo y, una vez recibido el pago;
- b) otorgar la cancelación del contrato que contiene el crédito en la forma en que se constituyó, para su inscripción en el Registro de Prenda Agraria y a efectos de cancelar registralmente la prenda.

4. Obligaciones del Deudor Prendario.

a. Cuido y conservación

De conformidad a los artículos 18 y 22 de la Ley de Prenda Agraria o Industrial el deudor tiene bajo su responsabilidad el cuidado y conservación de los bienes prendados ya que él únicamente los tiene en calidad de depósito judicial y debe velar por que no se deterioren, ni merme su valor, debiendo administrarlos de tal manera que no se deterioren, malogren o pierda el valor adquisitivo.

b. Deberes de depositario

Al constituir el contrato de prenda sin desplazamiento de los bienes pignorados, el deudor contrae las obligaciones y deberes propios de un depositario, además de estar sujeto a ciertas prohibiciones, como celebrar otro contrato sobre los mismos bienes, salvo los casos de ampliación que le acuerde el acreedor.

c. No puede gravar los bienes

El deudor no puede gravar con Prenda Agraria o Industrial, bienes que formen parte de fincas sobre las cuales pese un préstamo de habitación conforme a la Ley del primero de octubre de mil novecientos treinta y cuatro.⁴¹

d. No puede trasladar los bienes a otro lugar

La ley de Prenda Agraria es taxativa al indicar en su artículo 19, que no podrá ser trasladada la Prenda del lugar donde se constituyó el contrato o donde se hubiere estipulado en el mismo.

e. Esta Sujeto a apremio corporal

Como depositario de los bienes, debe tenerlos a la orden del deudor, si no los presentara o los tuviere en un lugar diferente del que se acordó en el

⁴⁰ Ver Artos. 18, 20, 21, 23 y 27 inc. 3 de la PAOI.

⁴¹ Arto. 21 Ley de Prenda Agraria o Industrial.

contrato, el acreedor tiene el derecho de pedir que le sean mostrados los bienes, para ver el estado en que se encuentran y si el deudor no los presentará, estaría sujeto a Apremio Corporal, hasta que presente los bienes.

K. Contenido del Contrato de Prenda Agraria o Industrial

El contrato de Prenda Agraria o Industrial por ser un contrato especial y dirigido al sector Agro-industrial tiene especificaciones especiales en la redacción del mismo, estas especificaciones las encontramos señaladas en el artículo 6 de la referida ley.

Como todo contrato debe llevar las generales de ley de las partes contratantes. Se debe ser claro en las especificaciones, por que puede ser que comparezca un tercero en nombre y representación de una de las partes, en dicho caso debe estar debidamente acreditada con el correspondiente poder de representación extendido en correcta forma legal por un notario. También hay que tener en cuenta que una de las partes puede ser una persona jurídica, deben tomarse nota de su inscripción en el registro correspondiente, así como el poder de representación de la persona que comparezca representando a la persona jurídica.

Es muy importante señalar el lugar, la fecha y hora en que se realiza el contrato, por que el lugar definirá el asiento de inscripción del contrato y tanto la hora y la fecha son importantes para saber desde que momento esta prendado el bien o los bienes.

El monto del préstamo, los intereses y las formas de pago deben quedar plasmados por que de esta manera se podrá saber cuando se vence el crédito y cual es la forma de pago. Esto ayudara a las partes por que pactando los intereses de esta manera no se presta a abusos de intereses leoninos.

Detallar bien cuales son los bienes que se dan en garantía, en esto debe ser preciso, porque únicamente los bienes prendados son los que responderán por el incumplimiento de los plazos y pagos. Además que evitaren nulidades por que se deben dar en prenda solo aquellos bienes señalados en el artículo 2 de la ley de Prenda Agraria o Industrial.

Señalar los datos del Seguro que tengan los bienes o el bien dado en prenda es realmente importante y necesario, porque ante cualquier eventualidad el seguro responderá con la obligación, por esto debe estar claramente señalado que tipo de seguro es, el número de póliza, fecha de vencimiento, beneficiario, cuanto es la suma que pagará el seguro y muy importante el nombre de la compañía aseguradora. Cuando el bien o bienes se encuentren como garantía de un préstamo anterior, debe contarse con la autorización del primer acreedor para la realización de un contrato nuevo con la misma garantía. Si el terreno donde se realizara la siembra o cosecha, es alquilado, debe presentarse el documento de alquiler que lo demuestre que tiene en calidad de arriendo la propiedad, en dicho documento debe figurar cuanto la fecha del contrato así como el plazo del alquiler de la propiedad.

L. Registro de la Prenda Agraria o Industrial

Se define Registro Público, como cualquiera de las oficinas oficiales en que un funcionario, debidamente autorizado y en forma legal o reglamentaria, da fe de ciertos actos en relación con sus atribuciones⁴² Anteriormente el Registro Público de Propiedad, únicamente estaba destinado para la inscripción de Hipotecas, embargos, secuestros y otro tipo de gravamen, por lo que no contemplaba nada con relación a como debía procederse para la inscripción de bienes como materia prima, semillas, cosechas futuras o bien animales (ya que estos últimos se inscribían en la Alcaldía). Los legisladores consientes de lo

especial de la Ley de Prenda Agraria o Industrial contemplan la creación de un Registro de Prenda Agraria o Industrial y el procedimiento para la inscripción de esta Prenda, creando sus propias características.

La publicidad de la Ley de Prenda Agraria o Industrial, se consigna en el arto. 12, señalando que los Registros de Prenda Agraria o Industrial son públicos y cualquier persona puede consultarlos sin pagar nada, pero bajo la vigilancia del Registrador, así mismo de solicitarse se librara certificación de las inscripciones.

En la práctica esto no se cumple, porque los registros solo pueden ser consultados por las partes debidamente identificadas como tales, aunque el Poder Judicial esta obligado con la población brindándole en todos los casos: publicidad, legalidad, especialidad, prioridad, tracto sucesivo y rogación.

1. Requisitos para Inscribir el Contrato de Prenda Agraria o Industrial

Se encuentran determinadas en el Artos. 6 y 11 de la Ley de Prenda Agraria y son los siguientes: La inscripción de los Contratos constitutivos de la Prenda Agraria o Industrial, se hará en el Registro Departamental, correspondiente al lugar en que, según el contrato, radiquen los bienes y con los requisitos de contenido del artículo 6 de Prenda Agraria.

- Nombres del Notario que autorizó o legalizó el documento o referencia a la presentación hecha personalmente por los otorgantes.
- Fecha y hora en que fue presentado a su inscripción misma.
- Firma del Registrador y sellos del Registro.

⁴² Cabanellas G. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Buenos Aires, Heliasta, 1989, t. VII, p. 103.

En cuanto a la inscripción de lo señalado en el inciso primero del arto. 11, bastará una anotación extractiva, firmada por el registrador.

La cancelación de la Prenda debe hacerse por orden del juez o por un contrato de cancelación hecha con las mismas solemnidades con que fue constituida, así lo expresa la Corte Suprema de Justicia en el Boletín Judicial 19709 del 21 de febrero de 1959, (en derecho las cosas se deshacen como se hacen).

Actualmente en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de Managua, los libros de Prenda Agraria o Industrial están siendo utilizados para que los visitantes se anoten al entrar o al solicitar audiencia con los Registradores, es decir que están siendo utilizados como libros de registros de entrada y no para el fin que fueron elaborados. Afirmamos esto porque lo verificamos in situ, podemos además detallar que en la primera columna de dichos libros, los vigilantes, que son los que llevan este control, anotan la fecha, en la segunda columna anotan el nombre del visitante y en la tercera el número de la identificación. Lo mismo sucede al momento de solicitar audiencia con cualquiera de los registradores los libros son llenados de la misma manera.

Las inscripciones de Prenda Agraria o Industrial actualmente se realizan en el Registro de la Propiedad Inmueble, de igual forma que como se ha venido haciendo, pero los libros no son los mismos, pues ahora estos se forman con las copias de los contratos (debidamente certificadas como manda la ley de fotocopias) que se van presentando para su inscripción y no únicamente los contratos de Prenda Agraria o Industrial se van inscribiendo en el mismo libro, sino que todo tipo de contrato, como por ejemplo: el contrato de mutuo o préstamo con garantía de prenda civil, mercantil o comercial. Más bien parece un libro de inscripción de mutuos que un libro de inscripción de Prenda Agraria o

Industrial. Todas las hojas que conforman los contratos son debidamente foliadas y selladas hasta formar el libro que luego es empastado.

La estructura que originalmente tenían los libros de inscripción de Prenda Agraria o Industrial es la siguiente:

El libro consta de tres columnas y el encabezado del libro dice “Prenda Agraria o Industrial”, en la primera de izquierda a derecha se puede leer; endoso novaciones y modificaciones. En la segunda columna siempre de izquierda a derecha se puede leer Transcripciones. Y en la tercera columna siempre siguiendo el mismo orden se lee cancelaciones. Y este mismo orden sigue en todas las páginas debidamente foliadas. A continuación se detalla el proceso de Registro de Prenda Agraria.

Los Registradores de cada Departamento son los encargados de llevar un Registro Especial de Prenda Agraria o Industrial⁴³, en el que deben inscribirse la prenda para producir efectos contra terceros, desde la fecha de su presentación, los contratos de Prenda Agraria o Industrial, las transferencias por endoso, modificaciones, novaciones y cancelaciones de los contratos referidos. Cuando la Prenda recaiga sobre cosechas, frutos, maquinas, animales o cosas que formen parte de bienes inmuebles o de derechos reales inmobiliarios inscritos para que la Prenda surta efectos contra terceros, será necesario que el contrato se inscriba, además en extracto, en el Registro de la propiedad, al margen de la inscripción del inmueble o del respectivo derecho real.

En consecuencia la ley establece la obligatoriedad de la inscripción del contrato de prenda Agraria o Industrial, para que pueda surtir efecto contra terceros y dar la garantía necesaria y suficiente al acreedor prendario.

El Registro de Prenda Agraria habrá de llevarse en dos libros rayados y debidamente foliados con un plan uniforme consistentes en un libro de inscripciones y el otro denominado de índice, cada una de las paginas del libro de Inscripciones se dividirá en tres columnas, dicha función está a cargo de los Registradores, y se efectúa en cada Departamento donde según el contrato radiquen los bienes, este es el registro especial denominado Registro de Prenda Agraria o Industrial, la inscripción se hace con el fin de que tal instrumento jurídico surta efectos contra terceros desde la fecha de su presentación.

En caso de pago, novación, cancelación, consignación etc., la prenda se deberá anotar por medio de una simple razón, en extracto y firmada por el Registrador (Artos. 10 y 11 Ley de Prenda Agraria o Industrial). A continuación detallaremos de qué forma se realiza la inscripción en el Libro Especial de Registro de Prenda Agraria o Industrial.

- ❖ En la columna central, que será la más ancha se inscribirán los contratos constitutivos de la prenda.
- ❖ En la columna derecha, se anotaran las cancelaciones.
- ❖ En la columna izquierda, se anotaran los endosos, novaciones y modificaciones del contrato.

Endosos, Novaciones, Modificaciones	Transcripciones	Cancelaciones

⁴³ Arto 10 Ley de Prenda Agraria o Industrial

En el índice se anotara en orden alfabético de apellidos, los nombres de los deudores y también de los acreedores, el número de asiento, la página y tomo en que se encuentra la inscripción.

El juez de lo civil de la respectiva cabecera Departamental, rubricara cada una de las hojas de dicho libro y pondrá al principio y al final de los mismos una nota expresiva del número de paginas que contenga, autorizándole con su firma y la del secretario.

Los libros del Registro, serán suministrados por el gobierno, y los correspondientes a cada departamento se numeraran por orden de antigüedad.

La Ley de Prenda Agraria o Industrial crea un Registro Especial para inscribir la Prenda constituida bajo el régimen de dicha Ley (Artos. 10 y 11 Ley de Prenda Agraria o Industrial), encargando a los registradores de cada departamento el manejo y funcionamiento del mismo, y según la consulta del 5 de julio de 1944, *Boletín Judicial 12493, todo lo concerniente al Registro de Prenda Agraria o Industrial está contenido en la ley.*

La creación de un sistema registral, permite la omisión del indispensable requisito de entrega de la Prenda, que es esencial en este contrato, tanto en materia Civil como Mercantil. Además le otorga al Registro el carácter de Fides Publicae que surte efectos frente a terceros.

En consecuencia el Registro de Prenda Agraria o Industrial es la institución pública que da publicidad, conocimiento oficial, público, notorio, constancia fehaciente de los contratos de Prenda Agraria o Industrial que han sido registradas en dicho registro: así mismo las condiciones jurídicas del contrato, estipulaciones y calidades de las partes, que intervienen en dicho contrato inscrito.

El Registro Público es esencialmente el estado recopilativo o analítico de documentos, actos o cuentas llevadas a cabo en una oficina pública, que en materia jurídica se registran determinados contratos o actos jurídicos.⁴⁴

En general, la Prenda no grava a la propiedad donde se encuentran los bienes pignorados, sin embargo, si hubiera saldo en descubierto con respecto a las sumas suministradas por el habilitador, respondería la finca misma, con idénticos privilegios a la hipoteca de primer grado.⁴⁵

La misma Excelentísima Corte Suprema de Justicia ha indicado a los Registradores que al extender certificaciones de Libertad o Gravamen sobre las propiedades se abstengan de indicar como gravamen, la constitución de una Prenda al margen y únicamente anoten la existencia de la misma. El Registro Público es el estado recopilativo o analítico de documentos, actos o cuentas llevadas a cabo en una oficina pública, que en materia jurídica se registran determinados contratos o actos jurídicos.⁴⁶

El registrador como funcionario público esta obligado a ser honesto en el desempeño de su cargo, y en caso de no hacerlo debe notificarse al Poder Judicial. De no cumplir con sus funciones debidamente puede enfrentar cargos de prevaricato, delitos de falsedad, infidelidad en la custodia de documento, cohecho. También gozan de un fuero especial como el de los Jueces que antes de enfrentar cargos será la Corte Suprema de Justicia la que por medio de sentencia determinara si durante sus funciones ha incurriendo en delito o se le encuentra responsabilidad civil o penal, goza además de la fe pública.

Al tenor del arto. 16 de la Ley de prenda Agraria o Industrial, los Registradores percibirán por todo lo emolumento 10 centavos de córdoba, por cada cien

⁴⁴ Coni Ponce. Monografía.1999. Pág. 46.

⁴⁵ Arto. 4 Ley de Prenda Agraria o Industrial.

córdobas o fracción del valor del contrato que inscriban, y en el endoso, modificación o cancelación que anote, la mitad más lo escrito en los dos casos. El honorario según dicha ley no podrá ser menor de un córdoba, ni mayor de cien. Así mismo, el artículo citado indica que por cada certificación que expidan los Registradores cobrarán dos córdobas.

Lo antes señalado de facto no es así, el artículo antes mencionado se redactó de esa forma en el Decreto número 29 del 30 de noviembre de 1950 publicado en La Gaceta número 263 del 12 de Diciembre de 1950, el que reformó la Ley de Prenda Agraria o Industrial en el aspecto que aquí se analizó. De ese momento para acá, las realidades y exigencias económicas son diferentes y, por lo tanto, en la actualidad se cobra en el Registro dos córdobas por cada mil córdobas del monto del préstamo garantizado con Prenda Agraria o Industrial. Los registradores responden civilmente de los daños y perjuicios ocasionados por los errores, omisiones o inexactitudes señaladas en el artículo 130 del Reglamento del Registro Público.⁴⁶ La responsabilidad civil está respaldada mediante fianza o hipoteca que otorgará el registrador antes de asumir el cargo.

De la misma manera, el Registrador Público de Prenda Agraria o Industrial que no cumpla con los requisitos establecidos por la ley para la debida inscripción, cancelación o modificación del contrato de la prenda incurrirá en responsabilidad civil que establece el referido artículo.

Por otra parte el Código Penal establece de que el Registrador puede incurrir en los delitos de falsedad, infidelidad en la custodia de documento, cohecho.

Los Registradores Públicos están obligados a:

⁴⁶ Garrone José Abeledo. Diccionario Jurídico Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 1989, t. III, p. 129

⁴⁷ República de Nicaragua. Reglamento de Registro Público. La Gaceta # 183. Agosto 14, 1971.

- a) Llevar en cada Departamento un registro especial que se denominará Registro de Prenda Agraria o Industrial, en la cual deberán inscribirse los contratos a los que se refiere la presente ley así como sus transferencias, endoso, modificaciones, novaciones y cancelaciones.
- b) Emitir certificaciones sobre los registros a los que se le soliciten.
- c) Cumplir con lo establecido en la Ley de Registro Público.

2. Efectos de la Inscripción de la Prenda.

a. Con relación al Acreedor Prendario

Con la inscripción el acreedor o acreedores prendarios el privilegio de la prenda, mientras no se anote el respectivo documento en conste pago del préstamo o cancelación del gravamen, asegurando el derecho o privilegios sobre otros acreedores.

b. Con relación al deudor prendario

El Boletín Judicial 19709, aclara que aunque la prenda se inscriba al margen de la finca y que el deudor sea el dueño, no se considera parte del bien ofrecido en prenda, salvo que se haya habilitado para tal fin.

Si la propiedad es inscrita y habilitada como prenda la finca será afectada y podrá responder por el saldo adeudado, conforme al Arto. 4 de la Ley del 1º de Octubre de 1934, lo anteriormente expuesto no es una costumbre, pues la propiedad no se ofrece en prenda, aunque el deudor sea el dueño. A pesar de la rigidez de ese criterio tradicional, la tendencia moderna es hacer lo más rápido posible la formalización del contrato de prenda, aún con la posibilidad de que el contrato pueda ser anulado.

c. En Relación a Terceros

El hecho de que un contrato constitutivo de Prenda Agraria o Industrial esté debidamente inscrito no significa que en caso de nulidad del contrato este tenga validez. (Arto. 17 de PAOI).

La inscripción no puede cancelarse de oficio, y en la boleta de libertad de gravámenes, se hace constar que existen las prendas sin calificarlas de gravadas.⁴⁸

Uno de los efectos de la anotación de la prenda al margen de la propiedad, es el de advertir a terceros, que están pignorados ciertas cosas que forman parte parcial o total de un inmueble.⁴⁹

De existir dos contratos llevados a cabo en la misma fecha prevalecerá aquel contrato que halla sido inscrito primero, esto se fundamenta en el precepto legal de “primero en tiempo primero en derecho”, si se diera el caso, de que el contrato ya inscrito es declarado judicialmente nulo el dueño del segundo contrato está en pleno derecho de inscribirlo.

La prenda es anotable aún cuando las cosas gravadas no pertenezcan al dueño del bien, con la inscripción se pretende avisar a terceros que no son parte, que dichos bienes pertenecen a una persona distinta del que los posee y además que están gravados.

⁴⁸ B.J 19709

⁴⁹ B.J 18805

CAPITULO IV

Ventajas Jurídicas

que ofrece la Prenda Agraria o Industrial

La Prenda Agraria o Industrial es un contrato de garantía real y accesoria de suma de dinero⁵⁰ que permite mayor concurrencia de recursos a la producción en el sector popular, a diferencia de la prenda con desplazamiento la Prenda Agraria o Industrial goza del derecho de mantener por si la posesión de los bienes pignorados, esto le da mayor seguridad y certeza al deudor que sus bienes van a ser mejor cuidados y administrados ya que están en su poder; a la vez que puede usar el cien por ciento de ellos.

La posesión del bien pignorado en manos del deudor, podría prestarse a malas interpretaciones, como la errónea idea que al no tener el acreedor la posesión del bien le resta o menoscaba sus derechos, y en cualquier momento el deudor puede destruir el bien, para no cumplir con sus obligaciones, sin embargo la ley le da el derecho al acreedor de vigilar e inspeccionar el buen uso del bien prendado, y si él cree que a la prenda no se le esta dando un buen empleo y correcta utilidad, tiene el acreedor la facultad de solicitar la entrega del bien, para administrarlo personalmente, lo anterior contempla el aporte jurídico que brinda la Prenda Agraria al Sistema Financiero, es decir la confianza para que sea aplicada.

Por otro lado el acreedor tiene la potestad de inscribir el contrato constitutivo de la Prenda Agraria para que este surta efectos contra terceros y poder hacerse pagos preferencial del crédito, garantizando que en caso de incumplimiento de la obligación pueda satisfacer su crédito a través de la venta

⁵⁰ Arto. 1 PAOI

al martillo o la adjudicación del bien, lo que garantiza la recuperación de los créditos de una manera más compleja, pero segura y eficaz.⁵¹

A. Solidez y Ventaja de la Prenda Agraria o Industrial.

La ley de Prenda Agraria o industrial reconoce al acreedor prendario una serie de derechos, que respaldan la confianza, solidez y garantía al momento de constituir este tipo de prenda, tales como:

B. Procedimiento⁵²

En cuanto al procedimiento, la Ley de Prenda Agraria o Industrial, establece una tramitación especial parecida al juicio Hipotecario, pero con el trámite de embargo y valoración de la prenda, sin necesidad de sentencia; en cambio el procedimiento civil para la Prenda Civil, establece el trámite de juicio Ordinario.

El contrato de Prenda Agraria o Industrial trae aparejada acción ejecutiva para exigir del deudor y endosantes todo aquello convenido en el contrato, como por ejemplo, el privilegio para hacer efectivo el pago, suma de seguros cuotas y demás obligaciones accesorias antes que los demás acreedores. En el caso de las acciones civiles, que tienen su origen en el contrato de prenda Agraria o Industrial, el término para la prescripción de las acciones del dueño del bien se cuenta desde el momento de la exigibilidad la prescripción únicamente es declarada en juicio. *428 de 1968.*

El juez despacha ejecución con el escrito de demanda y documento de préstamo, ordenando al deudor para que en el acto de requerimiento, pague lo que adeuda, de lo contrario el juez decretará embargo y posteriormente la venta

⁵¹ Objetivo número dos.

al martillo, si así lo solicita el acreedor. En la subasta sólo se admiten posturas de contado, la subasta no se puede suspender por tal razón debe rematarse al mejor postor con la mejor oferta. ⁵³ *Según el Boletín Judicial 18377 no hay necesidad de dictar sentencia de remate.* En este proceso ejecutivo no se admiten incidentes, excepciones ni se suspende el curso del mismo por insolvencia, concurso o quiebra, muerte o por cualquier otro motivo, sólo cuando se trata de pago comprobado.

En el juicio de Prenda Comercial, una vez vencido el plazo convencional o legal y si el deudor no ha pagado la deuda, se procede con la demanda⁵⁴, donde el acreedor pide judicialmente la venta de la prenda, para que cubra el precio adeudado.

El juez manda a oír al deudor para que conteste la demanda y alegue lo que tenga a bien, si no contesta en los seis días de prueba es declarado en rebeldía, por lo que el juez resolverá lo que tenga a bien.

En la Prenda Comercial el acreedor puede adquirir la prenda por la compra que haga en el remate o por la adjudicación que le otorgue el juez.

Cuando se trate de tercerías estas serán tramitadas y resueltas según las reglas generales ya establecidas, con la excepción que las tercerías especiales del juicio ejecutivo sólo podrán entablarse una vez que por sentencia firme se haya mandado vender la prenda y antes de la verificación de la venta.

⁵² Capítulo V PAOI, Procedimiento

⁵³ De conformidad a los Artos. 28 inc. B PAOI y 1760 y siguientes Pr.

C. Acciones Penales que derivan de la Prenda Agraria o Industrial.

1. Apremio Corporal en Materia Civil.

La facultad que la ley otorga al deudor de tener posesión de los bienes pignorados a nombre del acreedor lleva consigo la obligación de cuidarlos y administrarlos debidamente, en caso contrario, estará sujeto a Apremio Corporal y a las responsabilidades civiles y criminales a las que hubiese lugar.⁵⁵

En este sentido el apremio corporal tiene lugar no por el hecho del incumplimiento de la deuda o falta de pago sino por no entregar el bien pignorado para su respectiva venta, así el arto. 2521 C. establece que:

“El Apremio Corporal tiene lugar: Contra todo depositario por depósito judicial que requerido para la devolución de la cosa u objeto depositado, no la verifique en el termino legal o en que le señale al efecto la autoridad respectiva”.

Lo anterior quiere decir, que el Apremio Corporal se da por no entregar de la cosa prendada y no por el incumplimiento del pago, es decir que no hay cárcel por deuda, pero si por estafa, pues así califica o tipifica esta acción la Ley de Prenda Agraria o Industrial⁵⁶, en este particular esta Ley respeta el precepto constitucional de que nadie será detenido por deudas establecido en el artículo 41 de la Constitución Política.

⁵⁴ Artos. 1633 Pr. y 3760 C.

⁵⁵ Código Civil

⁵⁶ Ver Arto. 38 PAOI

2. Casos de Estafa.

Es importante destacar que el deudor que no de la respectiva utilidad o destruya el bien pignorado será considerado reo de estafa, así mismo la ley establece que los casos en que el deudor prendario pueda ser procesado como reo de estafa, también, cuando se den en prenda objetos gravados como si no lo estuviesen, cuando se trasladen los bienes fuera del lugar donde se establecía en el contrato que estarían momento de constituirse la prenda, cuando dieran en prenda objetos ajenos⁵⁷.

En todos los casos mencionados se castiga por estafa como una manera de dar protección al crédito otorgado.⁵⁸

Los actos tipificados como Estafa por la Ley de Prenda Agraria considerados como reos de estafa los que defrauden al acreedor prendario, en cualquiera de los casos siguientes:

- a)** El deudor que destruya la prenda total o parcialmente; la inutilice en cualquier forma o permita su destrucción o inutilización; el deudor funge como un guardador, cuyo objetivo es el de velar por la integridad de la propiedad y su producción.

- b)** El deudor que diere en prenda las cosas gravadas como si no las estuviesen las enajenara sin completar los requisitos establecidos en el arto. 27 de la Prenda Agraria o Industrial; es decir cuando el deudor celebra otro contrato, dando en prenda aquel que ya este prendado, esto solo se puede realizar solo con el consentimiento del acreedor.

⁵⁷ Ver Artos. 38 y 39 de PAOI.

- c) El deudor que no invierta, en el objeto convenido en el contrato, las sumas prestadas o no llevare a cabo los cultivos estipulados; es objeto de estafa el deudor que invierta la suma de dinero prestada en un bien diferente al que pactó.
- d) El deudor que voluntariamente abandone las cosas que constituyen las prenda, siempre que tal abandono cause daño a la garantía del acreedor; es decir cuando el deudor deje el bien dado en prenda abandonado, sin vigilancia y esto cause la desmejora al fruto o producción y por lo tanto se incumple en el cumplimiento del pago.
- e) Los que compraren los objetos dados en prenda con conocimiento del contrato existente y en contravención del arto.27, y no las devolvieren al acreedor una vez requerido para ello; cuando el producto esta a punto de desmejorarse el deudor puede vender de contado a un precio no menor que el de la plaza, una vez vendida la cosecha debe depositar el precio del crédito en cualquier banco de la Republica, de lo contrario el acreedor tiene el derecho de perseguir el producto y pedir que se proceda su venta.
- f) El deudor que en contravención a lo dispuesto en el arto. 19, trasladare los bienes pignorados fuera del lugar de explotación donde se encontraban al constituirse la prenda; solo pueden trasladarse los bienes pignorados cuando el contrato o las partes lo autoricen.
- g) El deudor que constituya prenda sobre bienes ajenos como si fueran propios, en el caso de la Hipoteca si al momento de establecerse el contrato y el deudor tenga un derecho condicionado u otra situación similar sobre el bien hipotecado, debe dejar claro en cláusula dicha condición, de no hacerlo se

⁵⁸ Se cumple con los objetivos 2 y 3 ya que el apremio corporal es el aseguramiento jurídico de cumplimiento y una forma legal de asegurar la recuperación de la cartera.

presume la intención fraudulenta (Arto. 3782). Es decir que basta con exponer que el bien no es propio y que está condicionado, pero existe autorización escrita y adjuntarla al contrato.

D. Seguro en la Prenda Agraria o Industrial.

El bien dado en prenda debe ser asegurado, al momento de celebrarse el contrato y debe especificar el importe de la suma asegurada, el domicilio y nombre o denominación legal del asegurador y el número de póliza.

El objeto de este seguro es que el acreedor tenga confianza de que no perderá su dinero, si sucediera cualquier imprevisto con el bien pignorado el seguro pagará y como el deudor tiene gravado dichos bienes, no perderá su dinero. Esto es para proteger el crédito. Pues al ser gravado cualquier bien, el beneficio de dicho bien servirá para cumplirle primero al acreedor.

En los casos en que los bienes prendados estén asegurados el acreedor goza del privilegio legal especial, como es el de hacer efectivo los derechos que conlleva el seguro, en otras palabras, el privilegio del acreedor prendario se extiende a la indemnización del seguro de los bienes pignorados en caso de siniestro y a lo que corresponda abonar a los responsables por pérdida o deterioro de los bienes gravados, así como la indemnización proveniente de expropiación por causa de utilidad pública (Arto. 6 inciso. e y arto, 3 párrafo segundo de la Ley de Prenda Agraria o Industrial).El deudor puede devolver al acreedor pignoraticio, en cualquier tiempo, el importe del principal, con los intereses devengados hasta ese día.

Actualmente las Instituciones otorgantes de Crédito, pactan con el deudor la renuncia de muchos derechos que los benefician, y en la practica, no existen seguros como tales, que protejan y beneficien a las partes, lo que brindan las

Instituciones, son Pólizas de Seguro, que generalmente solo protegen a la Institución mediadora del crédito. En países como Costa Rica, Colombia, Venezuela, entre otras, existen los Bancos denominados: Rurales, que ofrecen un sinnúmero de prioridades a estos pequeños productores, incluyendo los seguros de las cosechas futuras.

E. Comparación con la Hipoteca

Para analizar las ventajas y desventajas que presenta la Hipoteca con respecto a la Prenda Agraria o Industrial, según los Asesores de las instituciones de Financiamiento encargadas de mediar los créditos, es necesario tomar en cuenta algunos aspectos jurídicos que presenta la Hipoteca.

El análisis y la afirmación de que la Prenda Agraria o Industrial es tan sólida como la hipoteca y más funcional, nace de la observación de ambas garantías reales desde sus orígenes.

Etimológicamente el término hipoteca proviene del griego “*o pot*” o marca que se ponía a las propiedades que garantizaban créditos.

El Código Civil por su parte en el arto. 3771 la define como:

“Un derecho constituido sobre los bienes inmuebles o derechos reales del deudor o un tercero en beneficio de un acreedor para asegurar sobre los mismos el cumplimiento de la obligación”.

El Derecho Helénico conoció la Hipoteca, pero con características diferentes a las del Derecho Romano. En éste, las hipotecas eran ocultas y generales, (afectaban todos los bienes del deudor); en aquél, por el contrario, se logró un sistema de publicidad por medio de piedras o tablas colocadas en el fondo, en las cuales se

consignaba el nombre del deudor y el acreedor, el bien gravado y el monto de la deuda.

En el derecho Romano se aplicó originalmente tanto a los bienes muebles como a los inmuebles, aunque después se empleo solamente sobre estos últimos pasando con esta limitación al derecho moderno: la Hipoteca sobre inmuebles y la prenda sobre muebles. Así en el derecho Romano, el **pignus**⁵⁹ se presenta con caracteres propios y definidos, su proceso evolutivo señala tres fases, finalizando con la distinción entre pignus e hipoteca en su rol original.

- a) Derecho Primitivo: en esta etapa no se concebían otros derechos reales más que la propiedad y la servidumbre como manifestaciones primarias de la necesidad las necesidades colectivas, así es que el acreedor adquiría en propiedad la cosa gravada, obligándose a devolverla una vez extinguida la deuda,
- b) Fase Ulterior: En un segundo periodo, la seguridad real se fue diseñando por medio del pignus, por él, el deudor transmitía solamente la posesión de la cosa, facultándose para retenerla hasta efectuarse el pago integro de la obligación.
- c) Evolución Final: la última evolución de la hipoteca aparece como una combinación perfeccionada de las dos instituciones anteriores. Como en la prenda, el acreedor adquiere el derecho a la posesión; como en la prenda precaria, él adquiere su vencimiento. Fue así como se encontró el medio de asegurar el pago de la deuda sin privar de la posesión de la cosa al deudor, ese medio nació con motivo de la hipótesis del Colono o arrendatario que careciendo

⁵⁹ Pignus: Prenda, en un principio lo era todo objeto del deudor que, aún sin salir de su patrimonio, como sucedió en la evolución institucional que perdura hoy, garantizaba un crédito.

de bienes inmuebles garantizaba el cumplimiento de las obligaciones con las cosas introducidas en el predio arrendatario.

Para asegurar los derechos del acreedor, el pretor Salvio creó un interdicto en virtud del cual las cosas podían embargarse en la misma finca y aún fuera de ella en el supuesto del incumplimiento de lo pactado por el locatario. Posteriormente, la acción **serviana** se introdujo en el derecho común por utilidad, especialmente en los casos en que el deudor afectaba uno de sus bienes para garantizar su deuda, sin transferir la propiedad como en la primera época ni la posesión como en la segunda, protegiéndose en tal forma los derechos del acreedor por principios inspirados en la acción **serviana**, la denominaba **cuasi serviana** o hipotecaria.

Esta evolución conlleva a la desaparición de ciertas características que hacían semejante a la hipoteca de la anticresis⁶⁰ ya que el deudor debía entregar al acreedor el bien sobre el cual se constituía una garantía en el derecho griego. Sin embargo, la anticresis no desapareció, sino que siguió existiendo pero como una institución jurídica diferente a la hipoteca.

En nuestra legislación la Hipoteca aparece regulada en los artos 3771C y siguientes y su Registro tiene su propio Reglamento que data de 1904, promulgado junto con el Código Civil por decreto del 1º de febrero de 1904.

1. Concepto de Hipoteca:

La Hipoteca es una garantía real que, sin desposeer al propietario del bien hipotecado, permite al acreedor ampararse de él a su vencimiento, para

⁶⁰ Anticresis: derecho real concebido al acreedor por el deudor o por un tercero, poniéndolo en posesión de un inmueble y autorizándolo a percibir los frutos, para imputarlos anualmente sobre los intereses del crédito, si son debidos, y en caso de exceder sobre el capital sin deberse los intereses. Para algunos autores la anticresis no es más que una variación de la prenda.

rematarlo, cualquiera que sea la persona en cuyo poder se encuentre, y obtenga el pago de su crédito con el precio, con preferencia a los demás acreedores.

La Hipoteca es un derecho real de realización de valor, en función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables que permanecen en la posesión del propietario.⁶¹

2. Naturaleza Jurídica:

La naturaleza de la Hipoteca es real por excelencia y recae sobre bienes inmuebles, a pesar de la creación de diversas hipotecas que recaen sobre cosas muebles, con el fin de complementar el monto de la deuda contraída cuando el bien inmueble no satisfaga en su totalidad el crédito.⁶²

Por ejemplo: Si Pedro hipoteca una casa para cubrir el monto un crédito, pero la casa por si sola no respalda el crédito solicitado, y tiene que pagar la deuda, se procede a realizar un inventario del menaje de casa y este se incluye en la hipoteca, por eso se habla de bienes muebles, tiene la particularidad o ventaja de ser de adjudicación inmediata, lo que evita una serie de trámites, como el de nombrar un perito, un interventor, etc.

3. Características de la Hipoteca.

- ◆ La hipoteca es un derecho real inmobiliario, porque recae sobre bienes inmuebles.
- ◆ Carácter Accesorio, siendo la Hipoteca la simple garantía de un crédito, sigue la suerte de este y no puede subsistir sin el, se constituye para garantizar una obligación principal.

⁶¹ Rocca Sastre, Diccionario Jurídico Espasa.

- ◆ Es un derecho de realización de valor, Dentro de los derechos reales de uso, disfrute, derechos reales de garantía y de adquisición, la hipoteca se sitúa en un grupo llamado de realización de valor ya que vencida la obligación pueden ser enajenados los bienes hipotecados para pagar a los acreedores.
- ◆ La hipoteca es indivisible, El carácter indivisible se manifiesta no sólo del lado del crédito, ya que mientras subsiste la hipoteca se mantiene integra, aunque el crédito se divida entre los herederos del acreedor.

4. Importancia de la Hipoteca.

La Hipoteca es tan importante como la Prenda Agraria o Industrial, en materia de prestamos de dinero, la hipoteca es una de las garantías reales más complejas, y garantiza grandes masas de capitales, muchas de las propiedades inmuebles que grava tienen considerable valor (generalmente no favorece al sector informal ni al sector popular).⁶³

5. Formas de Constituir Hipoteca

Según Planiol y Ripet la Hipoteca se constituye de dos formas:

Por un Crédito Determinado y por un Mueble Determinado.

La Hipoteca puede garantizar varios créditos o gravar varios inmuebles sin dejar por ello de ser especial, si cada uno de estos créditos o cada uno de estos bienes, es objeto de una designación particular. Toda Hipoteca que no es especial recibe el nombre de hipoteca general, expresión que es viciosa, porque

⁶² Derecho Civil, Planiol y Ripet. Edit. Harla, Vol. 8. Pág. 1173

⁶³ Ibidem. Pág. 1180.

debería reservarse ese nombre a la Hipoteca que recae sobre la totalidad de los bienes.⁶⁴

La Hipoteca es la garantía real por antonomasia solicitada por en las instituciones financieras para otorgar un préstamo, está regulada por el Código Civil y establece un sinnúmero de deberes, obligaciones, restricciones y demás especificaciones que la ley prevé para cualquier tipo de contrato.

La Hipoteca se constituye sobre bienes inmuebles salvo caso de nave y aéreos, para garantizar el pago de una suma de dinero cierta y determinada. Esta garantía no se limita al objeto principal hipotecado sino que abarca todo lo que contiene el bien y todo aquello que implique su mejora, sean estas naturales, accidentales o provocados, también el acreedor se limita a recibir el monto original (con las debidas obligaciones accesorias) sino que en caso de subasta la ley les adjudica el valor total del bien – aunque sea mayor que la deuda - quedando el deudor sin ninguna parte del bien.

En una forma muy general la hipoteca se define como un derecho real que grava bienes inmuebles, sujetándolos a responder de una obligación, pero esta resolución resulta insuficiente, ya que no toda la doctrina está de acuerdo en considerar a la figura como un derecho real⁶⁵, y al existir otras variantes, como la llamada Hipoteca Inmobiliaria, poniendo en duda el efecto de la sujeción de los bienes para responder de una obligación.

Este efecto se destaca en **España** en el Código Civil en el Arto. 1876 y la Ley de Hipotecaria en el Arto. 104, al decir que la hipoteca sujeta directa e indirectamente los bienes sobre que se impone, cualesquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida,

⁶⁴ Derecho Civil. Planiol y Ripet . Pág. 1176

⁶⁵ Diccionario Espasa Jurídico, página 467

según la Doctrina lo anterior destaca el aspecto negativo de afección de bienes y de accesoriedad de la obligación principal, por lo que se tiene que insistir que en su condición de derecho real ofrece un carácter positivo con su función de asegurar una percepción dineraria y su carácter accesorio de garantía.

La Prenda Agraria o Industrial, se establece como garantía especial de préstamo, al igual que la hipoteca, se especifican los bienes que pueden ser sujetos de prenda, con la diferencia que la finca en la Prenda Agraria o Industrial no es objeto de prenda, excepto cuando así lo dispongan las partes, se pueden preñar también bienes futuros (hasta dieciocho meses), lo que le permite al acreedor obtener un préstamo de algo que no posee en el momento, esta prenda por tratarse de objetos o bienes especiales no sufre desplazamiento, lo que permite un máximo rendimiento en el producto final además que al contar con toda la maquinaria y demás accesorios propios de los cultivos, producción, ganadería, etc., ahorra tiempo y dinero.

Otra ventaja con que cuenta esta singular prenda, es que el deudor está únicamente comprometido a restituir el precio acordado, sin afectar el excedente obtenido de la producción. En el aspecto jurídico la Ley de Prenda Agraria o Industrial, resalta el interés de los legisladores de la época en crear un Ordenamiento Legal que permitiera el incentivo al desarrollo económico, agrícola y comercial del país sin desvirtuar el interés jurídico de protección; tanto al deudor como al acreedor que hacían uso de esta figura legal en una época en que este tipo de contrato jugó un papel determinante en el auge y fortalecimiento de las relaciones económicas entre las instituciones de crédito y los particulares interesados en mejorar su situación económica a través de la producción en nuestro país. No debe dejar de mencionarse en este trabajo monográfico la importancia que tiene para las instituciones de crédito (los bancos principalmente) el uso del contrato de Hipoteca, ésta como bien se plantea en su definición puede ser establecida sobre bienes inmuebles y sobre derechos

reales, por su carácter de indivisibilidad recae sobre todos los accesorios que existen (en caso de bienes inmuebles) y sobre los frutos de estos, entre otros.

Permite que los bancos (se hace mención de ellos por ser los más importantes más no los únicos otorgadores de créditos) recuperen de forma directa por la vía ejecutiva y sin mayor trámite su capital mediante el despojo de los bienes del deudor que han sido comprometidos en la transacción inicial que es la solicitud del crédito mismo, esto tiene como efecto las siguientes situaciones que difieren marcadamente del contrato de Prenda Agraria o Industrial que son:

a) – Recuperación del Crédito de forma expedita por parte del Acreedor, por la vía judicial (embargo, persecución y adjudicación)

b) – Resultados negativos para el deudor ya que no sólo es despojado del bien como única y principal medida de recuperación del crédito, sino que queda desprovisto de una posible recuperación posterior al no contar ya con su medio de producción.

Con las comparaciones realizadas entre Hipoteca y prenda Agraria se puede observar que la Hipoteca beneficia única y exclusivamente a las instituciones otorgantes del crédito, esto debido a que no son instituciones de beneficio popular, sino que tienen por objeto recuperar cartera ya que son instituciones con fines de lucro, por lo que establece en la mayoría de las veces condiciones que podrían considerarse desleales y usureras en la mayoría de los casos, por el contrario, la Prenda Agraria o Industrial favorece exclusivamente al sector popular y aunque está prenda también tiene como finalidad recuperar cartera, beneficia más al deudor.⁶⁶

Puede afirmarse entonces que el Contrato de Prenda Agraria o Industrial e establece una relación jurídica de negocio más justa entre los individuos al no otorgar ventajas usureras e irracionales a ninguna de las partes, con el fin de despojar al otro de su medio de producción cumpliendo con el interés jurídico de proteger el patrimonio de los contratantes.

Otro de los aporte más destacados de la Prenda Agraria o Industrial es que no permite el desplazamiento del bien a manos del Acreedor, lo que representaría en gran medida la incertidumbre del deudor no solamente ante la posibilidad de perder su medio de producción sino ante la evidente desventaja de no poseerlo para continuar con el desarrollo de sus actividades productivas, lo que tiene como consecuencia el agravar aun más su situación.

⁶⁶ Ley de Prenda Agraria o Industrial, comentario de las autoras.

MATERIAL Y METODO

A. METODOLOGIA DE INVESTIGACION.

La metodología que utilizamos en la presente monografía es de carácter Empírico – Analítica, que tiene por objeto explicar, describir y predecir los diferentes resultados concernientes al tema investigado. De esta metodología se desprende el tipo de investigación Ex – Post – Facto que por su naturaleza no se alteran las variables contenidas en la hipótesis y se investigan sobre la base de un hecho que ya ocurrió, en el este trabajo monográfico se sometió a un minucioso escrutinio, la ley de Prenda Agraria o Industrial que fue aprobada en el salón de sesiones de la cámara del senado el 13 de julio de 1937.

El tipo de investigación Ex – Post - Facto contiene diversos métodos, el que corresponde a este trabajo monográfico es el Método Descriptivo cuyo objetivo es explorar relaciones entre las variable y para ello trata de asociar y comparar grupos de información o datos, este método puede ser relacionado con el tema investigación por que con el se recoge y analiza la información y puede construir una aportación previa para orientar la información y puede construir una aportación previa para orientar posibles estudios correlacionales.

Así mismo este trabajo monográfico comprende una investigación transversal ya que parte de la ley que inicia su vigencia de 1937 hasta hoy, no sin antes hacer referencia a sus orígenes y las reformas que ha venido sufriendo. En cuanto a la finalidad del estudio se puede indicar que posee una finalidad aplicada ya que se pretende dar una posible solución a un problema relacionado al tema investigado.

B. INSTRUMENTOS

En la realización de la presente monografía empleamos encuestas y entrevistas. Tomando en cuenta que la encuesta es un método de recopilación de datos de la cual se obtiene información de forma oral y escrita.

Las encuestas se redactaron con preguntas de tipo cerradas por que estas incitan a responder en forma breve o especifica a los requisitos previamente establecidos y evitar la deformación de los datos en su obtención, lo que hace mas objetivas las encuestas. A través de las encuestas se pretendimos abarcar a los pequeños productores, industriales y campesinos para saber hasta donde ellos conocen y utilizan la prenda agraria o industrial. Las ventajas de la encuesta son que se obtiene gran cantidad de información en una determinada muestra, es fácil de aplicar y clasificar, la estructura es de forma clara, precisa, especifica y concreta.

Las entrevistas estuvieron dirigidas a funcionarios de la Supe Intendencia de Bancos, de los Organismos No Gubernamentales, de las instituciones de crédito que otorgan préstamos a los pequeños productores, industriales y campesinos. En vista que son estas instituciones las que otorgan créditos y determinan los requisitos que se deben llenar para optar a un crédito. Con las respuestas contenidas en las entrevistas realizadas se logro recabar información sobre el poco uso de la Prenda Agraria o Industrial y la preferencia por la Hipoteca. Las ventajas de la entrevista son que ofrece más información de hechos, acontecimientos y fenómenos a estudiar.

C. DOCUMENTOS BIBLIOGRAFICOS.

Está constituida por las disposiciones jurídicas que regulan la Prenda Agraria o Industrial, así como por otras fuentes documentales que permiten conocer en su correcta magnitud el problema de estudio, previamente planteado.

CONCLUSIONES⁶⁷

Con el análisis realizado a través de este trabajo monográfico, se ha confirmado que la garantía por excelencia es: la *Hipoteca*, ambas garantías (Hipoteca y Prenda Agraria o Industrial) son sólidas, poseen suficiente legislación y jurisprudencia para ser aplicadas por la Instituciones Financieras con toda confianza, porque cuentan con el soporte legal para recuperar cartera, es decir, los créditos ofrecidos.

Pero la especialidad de la Prenda Agraria o Industrial radica en el apoyo que brinda al sector popular, las ventajas y beneficios ofrecidos, como: el no desplazamiento del bien pignorado y la posesión de todos sus instrumentos de trabajo, permite un mayor rendimiento y efectividad para el cumplimiento de la obligación contraída, aunque en la práctica, el uso de la Prenda Agraria o Industrial sea poca, está incluida como garantía en las Instituciones Financieras de Crédito, más no como opción para los clientes, ya que los encargados de la revisión y aprobación de los créditos (en su mayoría asesores legales) no la toman en cuenta como garantía viable ni confiable, la Hipoteca por su naturaleza, no puede ofrecer estas alternativas.

El no desplazamiento de la Prenda Agraria sintetiza su especialidad, aquí radica la importancia de insistir en la publicidad de este tipo de contrato, pues su beneficio es tan grande y tan amplio para todos los pequeños sectores productivos del país que necesitan créditos pero que también necesitan toda sus herramientas de trabajo, ya sean estos pequeños y medianos productores, campesinos, artesanos, ganaderos, etc. En las garantías Hipotecarias la adjudicación de los bienes es inmediata; con el estudio realizado de las encuestas en los Departamento de Carazo, Masaya y Granada, reflejan el siguiente fenómeno, las Instituciones de Crédito obtienen de manera rápida el

⁶⁷ Comentarios de las Autoras.

bien hipotecado, pero en el caso de las Fincas y su producción generalmente se pierde, porque el objetivo de la recuperación de cartera es la adjudicación del bien y no de los frutos, a diferencia de la Prenda Agraria o Industrial, que si recupera la producción y la oferta.⁶⁸

Por el estudio realizado, se puede afirmar que la Prenda Agraria es un eficaz medio para mejorar el nivel de vida del sector popular y encauzar la endeuda economía, ya que somos un país eminentemente agrícola e industrial, con suficientes recursos naturales y de mano de obra, capaces de producir y obtener excedentes, siempre y cuando se cuente con un buen plan estratégico, como: contratos flexibles para las partes, tasas de interés accesibles y atractivas, exigiendo el cumplimiento del mismo a través de regulación de las garantías, como el Contrato de Prenda Agraria que cuenta con todo la legislación necesaria para hacerlos efectivos.

La razón principal por la que no se solicita ni se otorga el Contrato de Prenda Agraria o Industrial, según las Instituciones encuestadas, es el desconocimiento y temor por parte, tanto de la instituciones que otorgan los créditos, sean estos Bancos privados (porque estatales no existen en la actualidad), Instituciones Estatales u Organismos No Gubernamentales como por parte de la personas que la solicitan, ya que muchos de estas personas, son analfabetas o con poca escolaridad, limitando a contratos impuestos por dichas Instituciones facilitadoras de crédito en nuestro país⁶⁹.

La solicitud de Prenda Agraria o Industrial se da muy poco y la aprobación también (anexo 3 gráficos), aunque las Instituciones de Crédito consideran, que la recuperación del crédito con la Prenda Agraria es fácil y rápido, pero tedioso, lo que claramente muestra contradicción, esta situación se da precisamente, por

⁶⁸ Caso Interbank, Fincas sobre valoradas, sin más nada que ofrecer, sólo el inmueble.

⁶⁹ Dato obtenido con las encuestas

el desconocimiento y poca aplicación de la garantía, faltando pericia y conocimiento de las ventajas y desventajas que esta puede ofrecer la Prenda Agraria o Industrial.

Es importante resaltar que el desuso de cualquier Ley en general, interesa al Derecho, por los efectos que pueda tener la falta de uso de una ley o costumbre. Para la mayoría de las legislaciones, sólo una ley puede derogar otra ley, por tanto el desuso de la Ley o garantía prenda, no afectará su validez ni su eficacia. Sin embargo, en ramas como la comercial, la costumbre tiene fundamental importancia como fuente del Derecho y consecuentemente, el desuso es causa de derogación. Por eso consideramos, que es de suma importancia que el Estado no deje en desuso la Ley de Prenda Agraria o Industrial, pues ésta beneficia a un sector popular, sector mayoritario e importante de la sociedad Nicaragüense, que cada vez tiene menos acceso a los créditos para poder desarrollarse.

Es de suma importancia que el Estado tenga políticas económicas a largo plazo y no sólo de emergencia, como lo ha venido haciendo con el sector Cafetalero, en los últimos cinco años, el Café es un rubro difícil de producir, pues, se tiene que tomar en cuenta no solo el precio internacional, sino también, el clima, las plagas, entre otras; haciendo difícil y alto el costo de producción, quedando el productor en situación difícil para solventar las deudas contraídas con los acreedores (Instituciones de Crédito), máxime cuando estos son pequeños productores, con pocas manzanas cultivadas, teniendo como resultado final el embargo de la Finca, ya que la gran mayoría de los préstamos los garantiza una Hipoteca.

El Estado debe implementar programas de créditos rurales, específicamente de Prenda Agraria o Industrial, para que se puedan ofertar préstamos a los campesinos, pequeños y medianos artesanos e industriales, de

esta manera podrán hacer uso de sus bienes, obteniendo mayores beneficios y mejores resultados, pues al no desplazarse la prenda, (es decir que los bienes no tienen que entregarlos) permite el máximo aprovechamiento de sus recursos.

Podemos concluir con toda certeza después del análisis realizado, que la Ley de Prenda Agraria o Industrial es una garantía sólida y es necesario conocerla ampliamente, sobre todo en los sectores de producción menos favorecidos crediticiamente y ante las instituciones que otorgan créditos, para que puedan hacer uso de esta garantía todas aquellas personas que la necesiten. La falta de publicidad, a Ley de Prenda Agraria o Industrial ha dado como resultado, el desconocimiento y poco uso de esta importante prenda.

RECOMENDACIONES

Actualmente existen varios inversionistas interesados en las pequeñas y medianas empresas (Pyme), específicamente el grupo de China Continental, su interés radica, en la existencia de importante materia prima para explotar, lo que consideramos que debería el órgano del Estado encargado, tener preparadas las condiciones para que los inversionistas interesados tengan la plena confianza de que su inversión estará segura.

En virtud de la globalización y por las desgastadas políticas económicas y jurídicas aplicadas hasta el momento en nuestro país con relación al sector popular, el Estado debería priorizar el fomento a la agroindustria lo que permitiría impulsar y encausar hacia un mejor modelo de desarrollo sostenible ya que en la actualidad tenemos una economía con políticas emergentes aprovechando a la vez la oportunidad que tenemos como lo es el hecho de que hay muchos inversionistas interesados en invertir en Nicaragua.

La única forma de levantar el país es fortaleciendo al sector productivo y la mejor forma de hacerlo es creando un Banco Especializado encargado de manejar y administrar los fondos que recibe el país para ayudar a los sectores agropecuarios, industriales, artesanales, ganaderos, etc.

Si existiera actualmente en el país un Banco estatal Especializado muchos de los problemas con los productores que esta enfrentando el actual gobierno se podrían solucionar. Ya que sería el Banco el encargado de verlas creando un plan de pago accesible con el fin de no quitarle a los productores su único medio de subsistencia.

En la actualidad los Bancos privados no otorgan créditos en donde la garantía sean títulos de reforma agraria, ley 85 o ley 86, dificultándole aun mas el acceso a prestamos para sacar adelante sus cosechas o producción.

Por esta razón pensamos que la mejor forma de ayudar al desarrollo del país es creando un Banco Estatal Especializado, para otorgar créditos a corto plazo en donde se pueda utilizar como garantía la Prenda Agraria o Industrial. Por lo que proponemos el siguiente proyecto.

LEY DEL BANCO DE DESARROLLO AGROPECUARIO E INDUSTRIAL

CAPITULO I

Disposiciones Fundamentales

Artículo 1°.- Se crea el Banco de Desarrollo Agropecuario e Industrial, que revestirá la forma de Sociedad Anónima y se regirá por las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 2°.- El objeto del Banco es:

- a. La promoción y financiamiento de empresas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras e industriales, cuya constitución sea conveniente para el desarrollo del sector agropecuario e industrial.
- b. La promoción y el financiamiento de la participación que los productores del agro tengan en empresas agro-industriales vinculadas a la actividad agrícola, pecuaria, forestal o de pesca que desarrollen los participantes.
- c. La promoción y el financiamiento de las empresas de servicio para el sector agropecuario y pesquero.
- d. El estímulo a la mayor productividad de las empresas señaladas en la letra anterior.
- e. La promoción y financiamientos a las cooperativas y asociaciones rurales.

Artículo 3°.- El domicilio del Banco estará en la ciudad de Managua y podrá establecer, previa autorización de la Superintendencia de Bancos, las Sucursales y agencias que consideren convenientes. La Asamblea de Accionistas, con la aprobación de las 2/3 partes del capital social, podrá cambiar el domicilio principal del Banco previo cumplimiento de las formalidades pautadas en el Código de Comercio.

Artículo 4°.- El Banco tendrá una duración de cincuenta (50) años contados a partir de la publicación de esta Ley en la Gaceta Oficial de la República de Nicaragua.

Este término se prorrogará automáticamente por períodos iguales.

Artículo 5°.- La inspección, vigilancia y fiscalización del Banco de Desarrollo Agropecuario e Industrial estará a cargo de la Superintendencia de Bancos.

Artículo 6°.- El Banco podrá actuar como agente o corresponsal de bancos y entidades financieras nacionales o extranjeras.

Artículo 7°.- Los fondos que el Gobierno Nacional considere conveniente transferir al Banco de Desarrollo Agropecuario e Industrial para la ejecución de programas especiales que por virtud de esta Ley le encomiende, serán entregados en calidad de fideicomiso.

Artículo 8°.- En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán al Banco de Desarrollo Agropecuario e industrial las disposiciones de la Ley de Bancos y otros Institutos de Créditos, y, en su defecto, las del Código de Comercio y demás leyes aplicables según el caso.

CAPITULO II

Del Capital

Artículo 9.- El capital autorizado del Banco de Desarrollo Agropecuario e Industrial será de cien millones de Córdoba (100.000.000,00).

Artículo 10.- El Banco declarará el monto de su capital autorizado y el del capital suscrito y pagado.

Artículo 11.- Las acciones serán nominativas, no convertibles al portador y tendrán un valor de cien córdobas (100,00) cada una, el cual será íntegramente pagado una vez suscritas.

Artículo 12.- Las acciones serán de dos clases:

1ª Acciones de clase "A", cuyo monto será igual a la mitad del capital del Banco, y solo podrán ser adquiridas por la Nación;

2ª Acciones de clase "B", emitidas por un monto igual a la mitad del capital del Banco, y deberán ser adquiridas por empresarios, sean personas naturales o jurídicas, teniendo preferencia en todo caso los del sector agropecuario e industrial.

En caso de aumento del capital, se mantendrá entre las acciones de la clase "A" y "B" la proporción establecida en este artículo, con las modalidades determinadas en sus párrafos segundo y tercero.

Las acciones de la clase "B" podrán ser emitidas en títulos de una, diez, cien y mil acciones a medida que ellas sean solicitadas en compra su colocación se llevará a efecto conforme lo establecido en la presente Ley.

El Gobierno Nacional suscribirá y pagará a solicitud del Banco, acciones de clase "A", en la misma proporción en que acciones de la clase "B" hayan sido suscritas y pagadas.

Artículo 13.- Todas las acciones dan igual derecho a dividendos y a voto, con las limitaciones que prescribe esta Ley.

Artículo 14.- Ninguna persona natural o jurídica podrá ser propietaria de mas de cinco mil acciones clase "B".

Artículo 15.- El capital del Banco podrá ser aumentado o disminuido por decisión de una mayoría de las dos terceras partes de los votos de la Asamblea de accionistas.

CAPITULO III

De las Asambleas Generales

Artículo 16.- La Asamblea General sea ordinaria o extraordinaria, es la máxima autoridad del Banco, y sus decisiones, tomadas dentro del límite de sus facultades, son obligatorias para todos los accionistas, aún para los no que hayan concurrido.

Artículo 17.- La Asamblea ordinaria se reunirá en los meses de febrero y agosto de cada año previa convocatoria del Directorio, esta convocatoria podrá realizarse a través de los diarios de mayor circulación de Managua, por fax, correo electrónico o cualquier otro medio de comunicación, con quince días de anticipación por lo menos.

Artículo 18.- Si no concurrieren a la Asamblea ordinaria la presentación de las dos terceras partes, por lo menos, de las acciones pagadas del Banco, se reunirá la Asamblea cinco (5) días después, sin necesidad de nueva convocatoria y esta Asamblea quedará constituida sea cual fuere el número de accionistas. Este procedimiento se hará constar en la convocatoria pública para la Asamblea.

Artículo 19.- Son atribuciones de la Asamblea ordinaria:

1. Conocer o aprobar o improbar el informe del Directorio, los balances y Estados de Ganancias y Pérdidas semestrales, así como también los informes de los Comisarios y disponer de su publicación y presentación oportuna ante las autoridades que señale esta Ley;
2. Elegir dos Comisarios del Banco y sus respectivos Suplentes;

3. Autorizar la distribución de las utilidades;
4. Decidir sobre el establecimiento de reservas o apartados para atender a necesidades o fines propios del Banco;
5. Fijar el sueldo del Presidente y las remuneraciones de los directores y los comisarios;
6. Considerar, aprobar, improbar o modificar el presupuesto anual del Banco;
7. Considerar, aprobar, improbar o modificar el programa anual de créditos y otras operaciones sobre el desarrollo agropecuario e industrial;
8. Resolver sobre los aumentos o disminuciones de capital propuesto por el directorio, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 16 de esta Ley;
9. Deliberar sobre cualquier otro asunto incluido en la respectiva convocatoria.

Artículo 20.- La Asamblea Extraordinaria será convocada por el Directorio en los siguientes casos:

1. Si lo solicitaren tres (3) Directores, por lo menos;
2. Si lo solicitaren un número de accionistas que representen un veinticinco por ciento (25%), por lo menos del capital pagado.

Las solicitudes para la realización de una Asamblea extraordinaria deberán indicar claramente los asuntos que se deliberarán en la misma, y así se hará constar en la convocatoria, la cual se publicará con treinta (30) días de anticipación por lo menos.

Para la constitución de la Asamblea extraordinaria se observarán los mismos requisitos que se establecen en el artículo 19 de la presente Ley para la asamblea ordinaria.

Los accionistas sean personas naturales o jurídicas, no podrán traspasar las acciones desde el momento en que se solicite la convocatoria de una asamblea extraordinaria y hasta tanto ésta se realice.

Artículo 21.- Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Directorio y en ausencia de éste, por quien haga sus veces.

Artículo 22.- Los miembros del Directorio, sus Suplentes y demás personal superior del Banco, no podrán ser mandatarios o representantes de otros accionistas.

Artículo 23.- Los miembros del Directorio y personal superior del Banco no podrán dar su voto:

1. En la aprobación de balances y Estado de Ganancias y Perdidas;
2. En las deliberaciones respecto a su gestión administrativa.

Artículo 24.- Todas las resoluciones de las Asambleas serán adoptadas por mayoría absoluta de votos, salvo disposición especial en la presente Ley.

Artículo 25.- El representante de las acciones de la clase "A" será el Ministro de Agricultura, Ganadería y Forestal o la persona que este designe.

Artículo 26.- En las Asambleas de accionistas ninguna persona, natural o jurídica, podrá tener más de los votos correspondientes a cinco mil acciones de la clase "B", sea por sus acciones propias o por las de otros accionistas.

CAPITULO IV

De la Administración del Banco

SECCION PRIMERA

Del Directorio

Artículo 27.- El directorio estará compuesto por seis (6) directores principales; cada director principal tendrá un suplente.

Artículo 28.- El Presidente de la República, por intermedio del Ministro de Agricultura, Ganadería y Forestal, designará tres (3) Directores y tres (3) suplentes, en representación de las acciones de la clase "A".

Uno de estos tres (3) directores será designado con carácter de Presidente. Los tres (3) directores representantes de la clase "A", serán de libre remoción por el Presidente de la República a través del Ministro de Agricultura, Ganadería y Forestal.

Artículo 29.- Los accionistas clase "B", reunidos en Asambleas en donde estén presentes o representados a la mayoría absoluta de dichos accionistas, designarán a tres (3) directores y sus respectivos Suplentes. Ninguna persona

podrá representar en esta Asamblea más de un mil quinientas (1.500) acciones de terceros. En caso de no reunirse en esta Asamblea el quórum requerido, se procederá conforme al artículo 19.

Los Directores representantes de los accionistas de la clase "B" y sus suplentes durarán dos (2) años en el ejercicio de sus funciones y solo podrán ser reelegidos por una sola vez.

Artículo 30.- El directorio tendrá las siguientes atribuciones:

1. Administrar los negocios del Banco;
2. Elegir entre los representantes accionistas de la clase "B", al Vicepresidente del Directorio, quien sustituirá al Presidente en los casos de falta temporal entendiéndose por tal aquellas que no exceda de tres (3) meses;
3. Elegir al personal superior del Banco que considere necesario entre los candidatos que someta a su consideración el Presidente del Directorio y fijarles las respectivas remuneraciones;
4. Disponer la convocatoria de asambleas ordinarias y extraordinarias en los casos que señale la presente Ley;
5. Autorizar la apertura, cierre o traslado de sucursales, agencias u oficinas del Banco conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de esta Ley;
6. Designar corresponsales en el país y en el extranjero;
7. Decidir sobre la promoción y fomento de empresas, cooperativas o asociaciones que consideren convenientes para el desarrollo agropecuario, agroindustrial, forestal, pesquero y de los servicios a estos sectores autorizando a favor de éstos, directa o indirectamente, la extensión de la asistencia crediticia y técnica que fuese necesaria en los términos de esta Ley;
8. Tomar en consideración en los préstamos que se otorguen la situación de vivienda, sanidad, educación y en general, las condiciones de vida de los trabajadores, pudiendo exigir a los prestatarios o solicitantes las mejoras en esto aspectos dentro de las normas que establezca el Banco;
9. Resolver sobre la contratación de créditos internacionales;

10. Resolver sobre el otorgamiento de créditos, pudiendo delegar en cada caso en funcionarios y mandatarios de su libre elección y remoción el cumplimiento de los actos o negocios para la realización de este objeto e igualmente podrá autorizarlos para suscribir los documentos pertinentes;
11. Autorizar operaciones y convenios con el Gobierno Nacional, los Departamentos, las Municipalidades y con los Entes Autónomos;
12. Proponer anualmente a la asamblea de accionistas la distribución de utilidades, la constitución de reservas, y en caso de que considere conveniente el aumento o disminución del capital del Banco o su liquidación;
13. Presentar semestralmente a la asamblea de accionistas, los informes, balances, estados de ganancias y pérdidas;
14. Someter a la consideración de la asamblea general de accionistas, en la sesión de febrero de cada año, lo siguiente:
 - a. El informe sobre la ejecución del programa de créditos presentados a la asamblea en febrero del año anterior;
 - b. El programa anual de financiamiento con discriminación de las partidas destinadas a la explotación agrícola, pecuaria, pesquera, forestal y agroindustrial, así como las de servicios a estos sectores con especificación tanto de las inversiones a corto, mediano y largo plazo, como en los renglones que vayan a ser objeto de asistencia crediticia y que deben ser elaborados de conformidad con los planes que en escala nacional, hayan aprobado el Ministerio de Agricultura Ganadería y Forestal y la Oficina Central de Coordinación y Planificación;
 - c. El programa anual de inversiones de las recuperaciones de los créditos transferidos al Banco, en fideicomiso, conforme a las finalidades generales establecidas en el plan de la Nación;
 - d. El presupuesto de gastos del Banco para el año en curso.
15. Decidir sobre el personal del Banco que debe prestar caución y establecer el monto de las mismas;
16. Establecer las normas internas de organización, dirección y control del Banco de acuerdo a los principios de administración más convenientes y adoptar las decisiones que fueron necesarias para su mejor administración;

17. Designar las comisiones que estime necesarias para la administración del Banco.

Artículo 31.- Las reuniones del directorio para que sean válidas, requieren la asistencia del Presidente o del Vicepresidente y de tres (3) directores, por lo menos. Las resoluciones se adoptan por mayoría absoluta de los asistentes. En caso de empate, el voto de quien ejerza la presidencia decidirá.

Artículo 32.- Los miembros del Directorio no podrán celebrar ninguna clase de negocio con el Banco, ni por sí, ni por interpuestas personas, ni en representación de otro, ni deliberar, ni votar en las reuniones de dicho Directorio cuando se trate de operaciones con empresas en las cuales tenga interés o participación. Esta prohibición se extiende al personal superior del Banco.

Artículo 33.- Los directores serán personal y solidariamente responsables de las resoluciones votadas que contraríen las disposiciones de esta Ley, su Reglamento o las leyes que tengan relación con las operaciones del Banco salvo que hubieren hecho constar en acta su disenso. Los directores que dejaren de asistir a una o varias sesiones, estarán obligados a hacer constar, en la primera sesión a que asistan, su opinión contraria a los asuntos resueltos durante su ausencia. En caso de no hacerlo, se presume su conformidad a los de las responsabilidades determinadas en este artículo.

Para los fines anteriores, las Actas del Directorio tendrán pleno valor probatorio en los respectivos juicios de responsabilidad.

Artículo 34.- Cuando la ausencia o incapacidad del Presidente fuesen permanentes, el Presidente de la República designará un nuevo Presidente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29.

Artículo 35.- El directorio se reunirá una vez, por lo menos cada semana; y, además, cuando el Presidente lo convoque por propia iniciativa o a solicitud de dos (2) de sus miembros.

Artículo 36.- En caso de falta absoluta de un director o si este dejare de concurrir tres (3) veces consecutivas sin causa justificada a las reuniones del directorio será reemplazado definitivamente por su respectivo suplente.

Artículo 37.- Los miembros del directorio deberán ser personas de reconocida solvencia moral y demostrada capacidad en las materias atribuidas al Banco.

Artículo 38.- No podrán desempeñar los cargos de Directores y de personal superior del Banco:

1. Los Diputados de la Asamblea Nacional en ejercicios de sus funciones; los Ministros o Directores con rango de Ministros; el Secretario General de la Presidencia de la República, los Gobernadores de las Regiones Especiales del País, los Alcaldes y los Directores de Entes Autónomos.
2. Aquellas personas que tengan entre sí o con el Presidente del Banco y los demás funcionarios del mismo, parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad;
3. Las personas que hayan sido declaradas en estado de quiebra o condenados por delitos contra la propiedad o contra el Fisco;
4. Los directores, funcionarios o empleados de bancos o instituciones de créditos;
5. Los deudores morosos de obligaciones bancarias o fiscales.

SECCION SEGUNDA

Del Presidente

Artículo 39.- El Presidente, quien prestará sus servicios a tiempo completo, tendrá a su cargo la Dirección inmediata y la Administración de las operaciones del Banco.

Artículo 40.- Son atribuciones del Presidente:

- a. Ejercer la representación legal del Banco;
- b. Convocar y presidir las reuniones del directorio o de las asambleas de accionistas;
- c. Resolver todo asunto que no esté expresamente reservado a la Asamblea de accionistas o al directorio, dando cuenta a este último, en la próxima reunión;
- d. Cualesquiera otra que les señale esta Ley; su reglamento y las normas internas del Banco.

CAPITULO V

De las Operaciones

Artículo 41.- El Banco de Desarrollo Agropecuario e Industrial podrá realizar las siguientes operaciones:

1. Recibir depósitos a la vista, a plazos y de ahorros, tanto en moneda nacional y extranjera, con las limitaciones que establece la Ley General de Bancos y otros Institutos de Créditos. No se aplicarán estas limitaciones cuando se trate de depósitos efectuados por el Ejecutivo Nacional, para el cumplimiento de convenios especiales;
2. Emitir cédulas hipotecarias, bonos de ahorros y otras obligaciones;
3. Solicitar y recibir créditos a corto, mediano y largo plazo, para el fomento de la agricultura, la cría, la pesca, explotación forestal, las actividades agro-industriales, así como las de servicios a estos sectores;
4. Realizar operaciones en fideicomiso de acuerdo con esta Ley, con la Ley de Fideicomiso y otras leyes sobre la materia;
5. Aceptar la custodia de títulos de créditos y objetos de valor;
6. Descontar y redescantar documentos de créditos constituidos en su favor, y recibir anticipos, tanto del Banco Central, como de otros institutos de créditos;
7. Ceder y aceptar créditos, siempre que con ellos se contribuya directamente al incremento de las actividades agrícolas, pecuarias, pesqueras, forestales, agro- industriales o de servicios a estos sectores;
8. Otorgar créditos y efectuar préstamos y descuentos a personas naturales o jurídicas dedicadas a las actividades agrícolas, pecuarias, pesqueras, agro-industriales y de explotación forestal, de conformidad con lo expuesto en esta Ley y en la Ley General de Bancos y otros Institutos de Créditos;
9. Otorgar créditos y efectuar préstamos a las empresas agrícolas, pecuarias, pesqueras, de explotaciones forestales, agro-industriales y de servicios a estos sectores, a corto, mediano y largo plazo, conforme a los términos de esta Ley;
10. Invertir en obligaciones y acciones de empresas agrícolas, pecuaria, pesqueras, forestales, agro-industriales y de servicios a estos sectores,

con la sola limitación que dicha inversiones no excedan al 25% del capital pagado y reservas del Banco;

11. Depositar sus fondos a la vista o a plazos en Bancos del país o del extranjero, con sujeción a las disposiciones que dicte el Ejecutivo Nacional por intermedio de las Superintendencias de Bancos; o en cumplimiento de programas especiales de fomento de las actividades agrícolas, pecuarias, pesqueras, forestales y agro-industriales. Cuando los depósitos fueren en moneda extranjera, el Banco se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Bancos y otras Instituciones de Créditos;
12. Efectuar por cuenta y orden de sus prestatarios y clientes, la venta anticipada de productos agrícolas, pecuarios, pesqueros, forestales y agro-industriales; contratar los seguros necesarios contra toda clase de riesgos para proteger y conservar el valor de los bienes que le hayan sido dados en garantías y efectuar el cobro de los productos vendidos en el país o en el extranjero;
13. Financiar exportaciones de productos agropecuarios, de pesca y agro-industriales, garantizar contratos por cuenta de exportadores y cooperar en cualquier otra forma a su exportación, cuando dichos productos estén debidamente certificados por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Forestal;
14. Promover cooperativas y asociaciones formadas por agricultores, ganaderos, pescadores, agro-industriales, forestales o de personas dedicadas a prestar servicios a estos sectores; así como prestarles asesoría técnicas, contable y bancaria;
15. Celebrar contratos de locación y anticresis por cuenta propia de sus clientes. Asimismo cobrar y pagar por cuenta y orden de ellos, renta o alquileres de bienes hipotecarios constituidos o no en garantía a favor del Banco;
16. Otorgar fianzas, cauciones y avales ante entidades nacionales y extranjeras en favor de personas naturales o jurídicas con fines agrícolas, pecuarios, pesqueros, forestales, agro-industriales y de servicios a estos sectores; en estos casos, el total general de los pasivos de esta naturaleza no podrán exceder los límites que establezca el Presidente de la República, en Consejo de Ministros;
17. Adquirir bienes inmuebles destinados a desarrollar programas agropecuarios y agro-industriales, conforme a los términos de esta Ley;

18. Realizar, en general, todos aquellos actos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del Banco.

Artículo 42.- Los préstamos a que se contrae el ordinal 8o. del artículo 42, se consideran como a corto plazo y no podrán ser superiores a dos (2) años. Estos créditos comprenderán los destinados a las labores de preparación de la tierra, siembra, limpieza y recolección para la atención de cultivos anuales, beneficio de frutas u operaciones destinadas a mejorar su calidad o presentación; extracción de gomas, resinas y productos forestales, pecuarios y pesqueros; avío de buques pesqueros, semillas, fertilizantes, abonos, vacunas, plantillas; ceba y engorde de ganado; producción de huevos fértiles, pollos y otros productos de la agricultura, la ganadería o la pesca.

Artículo 43.- Los préstamos a mediano plazo serán hasta cinco (5) años y pueden ser concedidos con las garantías reales (Prenda Agraria o Industrial) que determinen las normas internas del Banco para el fomento y desarrollo de cultivos permanentes, adquisición de equipo y maquinaria agrícola, deforestación, equipos de bombeos, animales de labor y cría, reparación de viviendas rurales, criaderos de pesca y cualesquiera otras inversiones permanentes de esta naturaleza y de este plazo de rendimiento.

Artículo 44.- Los préstamos a largo plazo deben ser otorgados preferentemente con garantía hipotecaria y podrán ser concedidos para obras de riego, drenaje, impermeabilización de canales, construcción de aguadas, pozos y represas, nivelación, defensa y mejora de tierra o plantaciones, caminos, cercas, viviendas, silos, frigoríficos, galpones, siembra de pastos y cultivos de producción retardada e instalaciones para el beneficio de productos agrícolas o pecuarios. Estos préstamos podrán concederse a largos plazos que no excedan veinte años.

Artículo 46.- Las firmas autógrafas de Presidente, del Vicepresidente y de las personas expresamente facultadas para ello por el Directorio, darán autenticidad a los documentos en los cuales sean estampadas, siempre que se trate de operaciones realizadas por el Banco.

A los efectos de este artículo, los funcionarios autorizados estamparán al pie una nota donde harán constar la concurrencia de los otorgantes al acto, la lectura en su presencia, el número que a éste corresponde en el registro de créditos y la fecha del otorgamiento. Inmediatamente suscribirán la nota de los funcionarios autorizados junto con dos (2) testigos hábiles y todos los otorgantes.

Los documentos deberán ser sellados con el sello especial del Banco, el cual será un círculo de cuarenta milímetros de diámetros, que llevará en el centro el logotipo del Banco; en el borde superior la siguiente leyenda: "Banco de

Desarrollo Agropecuario e Industrial S.A.", y en el inferior el nombre de la Oficina correspondiente, así: "Oficina Central, Sucursal de ..."

Artículo 46.- A los efectos del artículo anterior los documentos serán copiados en el registro de créditos que por duplicados se llevarán a las Oficinas del Banco. Los libros destinados a este fin deberán ser empastados, foliados y numerados, y para su apertura se presentarán previamente ante el Juez o Notario de la localidad, según el caso, con el objeto de que dicho funcionario certifique el número de páginas de que conste y el fin al cual lo dedica la respectiva oficina del Banco. Las copias del registro de crédito tendrán carácter de auténticas cuando fueren certificadas por los funcionarios del Banco señalados en el artículo 46. El duplicado del registro de crédito será enviado trimestralmente y dentro de los diez (10) primeros días de los meses de abril, julio y octubre y enero a la respectiva Oficina Principal de Registro para su archivo y conservación, sin perjuicio de las obligaciones en que están los funcionarios del Banco, de exhibir el registro de crédito a toda persona que lo solicite. Del registro créditos se llevarán los tomos que fueren necesarios en cada trimestre, para la mayor celeridad en las operaciones.

Artículo 47.- Los documentos de prenda agraria o industrial, otorgados de acuerdo con el procedimiento previsto en esta Ley, surtirán efectos contra terceros.

Artículo 48.- Los jueces, notarios, registradores y todos los funcionarios y autoridades de la República, prestarán gratuitamente al Banco los oficios legales de su ministerio, a requerimiento de un representante o apoderado de éste, para cualquier acto o diligencia en que deban intervenir por razón de sus funciones.

Artículo 49.- El directorio deberá fijar los plazos que deben concederse para el reembolso de los préstamos y de sus intereses de acuerdo con la naturaleza de la inversión y capacidad de pago del solicitante.

El directorio, atendiendo al período necesario para que se llegue a la producción y las posibilidades del pago del deudor, podrá establecer planes de pago que contemplen plazos durante los cuales no se efectúen amortizaciones de capital o intereses, o se paguen solamente éstos.

Artículo 50.- Las cédulas hipotecarias que emita el Banco de Desarrollo Agropecuario e Industrial de conformidad en lo expuesto en el ordinal 2° del artículo 42 de esta Ley, tendrán como respaldo los préstamos hipotecarios concedidos por el Banco, los cuales deberán estar garantizados por hipotecas de primer grado sobre inmuebles urbanos o rurales.

Las cédulas Hipotecarias que emita el Banco se someterán en lo no contemplado en esta Ley, a las disposiciones que sobre la materia establece la Ley General de Bancos y otros Institutos de Créditos.

Artículo 51.- Los prestatarios deberán adquirir acciones del Banco. El Ministerio de Agricultura Ganadería y Forestal dictará una resolución a tal efecto en la cual deberá tomar en cuenta el monto del crédito, el plazo otorgado para su cancelación, el área a la cual será dirigida la inversión y cualquier otro criterio que estime conveniente.

Mientras el Ministro de Agricultura Ganadería y Forestal dicta esta Resolución, los beneficiarios de créditos con fondos propios del Banco, deberán adquirir acciones por un valor que en ningún caso será superior al uno por ciento (1%) del monto del crédito otorgado o de los saldos de capital, cuando hubieren sido concedidos varios créditos.

Artículo 52.- Los programas de fomento y desarrollo encomendados por el Gobierno Nacional o que se realizaren en cumplimiento de convenios especiales, se harán sobre las bases que se fijen en las respectivas disposiciones legales o en los contratos.

Artículo 53.- En todo contrato de préstamos o plan de desarrollo agrícola, pecuario, pesquero, forestal o agroindustrial, el Banco podrá exigir, que parte del préstamo que otorgue se destine al mejoramiento de las condiciones de vivienda, de sanidad y del nivel de vida en general de los trabajadores, en coordinación con los planes aprobados por los organismos competentes del Estado de Nicaragua.

Artículo 54.- Sólo a las personas naturales o jurídicas que se encuentren solventes con los organismos crediticios del Estado, se les concederán créditos para el desarrollo agrícola, pecuario, pesquero, forestal y agroindustrial, y de servicios a estos sectores, autorizados por esta Ley.

Artículo 55.- En los contratos de créditos que el Banco celebre para el desarrollo de planes agrícolas, pecuarios, pesqueros, forestales y agro-industriales se establecerán cláusulas relativas a la conservación de los recursos naturales renovables.

Artículo 56.- El límite máximo de los créditos directos que el Banco puede otorgar a una sola persona natural o jurídica será determinado por el Presidente de la República en Consejo de Ministros. No obstante, cuando se trate de avales o fianzas el límite no podrá exceder el diez por ciento (10%) del capital pagado y reservas del Banco.

CAPITULO VI SECCION PRIMERA

De las Garantías

Artículo 57.- Los créditos conseguidos para las distintas finalidades expresadas en el capítulo precedente podrán ser garantizados con prenda agraria o industrial, hipoteca o reserva de dominio y fianza o aval constituidos de conformidad con las leyes que regulan, salvo lo dispuesto en este capítulo, en relación con la prenda.

No podrán otorgarse préstamos con garantía de bienes pro indivisos, a menos que todos los que tengan derechos en ellos consientan en el gravamen. Sin embargo, el Directorio podrá excepcionalmente otorgarlos cuando sea evidente la posibilidad de su recuperación.

SECCION SEGUNDA

De la Prenda Agrícola o Industrial

Artículo 58.- La prenda agraria o industrial podrá constituirse sobre los siguientes bienes:

1. Los animales de cualquier especie y sus productos objetos del dinero del préstamo;
2. Las maquinas en general, instalaciones, herramientas, utensilios y demás cosas muebles, destinadas a trabajos y explotaciones agrícolas, ganaderas o industriales;
3. Las materias primas de toda clase, así como los productos de fábricas o industriales, manufacturados o en curso de fabricación;
4. Las semillas, los frutos y las cosechas de cualquier naturaleza pendientes, en pie o separados, en estado natural o elaboración.
5. Las sementeras o plantaciones en cualquier estado de su desarrollo;
6. Las maderas en pie, cortadas, labradas o elaboradas;
7. Las cosechas o frutos futuros, siempre que los árboles o plantas que deben producirlos hayan de dar la cosecha o los frutos, dentro de un plazo no mayor de dieciocho meses, contados desde la fecha del contrato en que se constituye la prenda.

SECCION TERCERA

Disposiciones Especiales a la Prenda Agraria o Industrial

Artículo 59.- El deudor conserva la tenencia de la cosa en nombre del acreedor, siendo de su cuenta los gastos que la custodia y conservación de la cosa ocasione. Sus deberes y responsabilidades serán las de un depositario, sin perjuicio de las sanciones penales previstas en esta Ley y en el Código Penal. Si el deudor abandonare los bienes dados en prenda, cualquier Juez de la jurisdicción civil podrá autorizar al Banco para que a su elección ejerza la tenencia de la prenda, designe un depositario de ella, o proceda a su enajenación conforme a la Ley.

Artículo 60.- Los bienes objetos de contratos de prenda agraria o industrial, quedan sujetos a las condiciones contenidas en este capítulo y a las de la Ley de prenda Agraria o Industrial en cuanto no se oponga a la presente Ley y los contratos deberán otorgarse por documento autenticado, según el procedimiento previsto en esta Ley.

Artículo 61.- El deudor podrá enajenar los bienes dados en prenda con el consentimiento del Banco. En caso de venta, el precio será recibido por el Banco y abonado al deudor hasta la concurrencia del monto de la obligación.

Artículo 62.- Si el deudor enajenare los bienes dados en prenda agraria o industrial, sin la autorización del Banco por escrito, este podrá exigir la cancelación del crédito, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales a que haya lugar.

Artículo 63.- En caso de fallecimiento del deudor, el Banco tiene derecho a designar la persona que habrá de asumir el cargo de depositario de la prenda agraria o industrial que garantiza el crédito otorgado al deudor fallecido, debiendo dar la preferencia a uno de los herederos del causante, si lo hubiere, mayor de edad y apto para el cargo, a juicio del Banco.

Artículo 64.- El privilegio que tiene el Banco sobre los bienes dados en prenda se preferirá a los demás que ocurran sobre los bienes y a la hipoteca constituida sobre el inmueble al cual están aquellos incorporados.

Artículo 65.- El Banco puede oponerse al embargo de los bienes dados en prenda y a este efecto, se considerará que tiene derecho a poseer dichos bienes y que ejerce sobre ellos la posesión material.

Si al verificarse a instancias de terceros el embargo de bienes afectados por la prenda agraria o industrial o después de practicado hiciere oposición el Banco, se suspenderá la medida, siempre que se presentare el instrumento constitutivo

de la prenda, pero si se alegare no hallarse comprendido en la prenda de los bienes afectados por la medida el Juez sin suspender el embargo, abrirá prueba por ocho (8) días y decidirá el noveno, y sin conceder término de distancia.

El Juez decidirá, según el caso, sobre la identidad de los bienes o acerca de la existencia del privilegio y confirmará o revocará el embargo. De la decisión que recaiga se oirá apelación en un solo efecto.

Artículo 66.- Cuando a petición del Banco se acuerden medidas preventivas o ejecutivas sobre bienes muebles o inmuebles, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones que surjan de las operaciones de créditos a que se refiere esta Ley, el nombramiento de depositario recaerá en la persona natural o jurídica, que indique aquél. Igualmente, el Banco podrá pedir en cualquier etapa del proceso su remoción e indicar otro depositario. Cuando los depositarios sean funcionarios del Banco, sus servicios por este concepto serán gratuitos.

Artículo 67.- Cuando se trate de la citación de los miembros de una sucesión o de varios demandados por una misma obligación, se nombrará un solo defensor para que se represente a aquellos cuya citación personal no se haya podido practicar.

Artículo 68.- En ningún caso podrá exigirse caución al Banco de Desarrollo Agropecuario e Industrial para actuar judicialmente.

Artículo 69.- El remate de los bienes muebles que haya de efectuarse a petición del Banco, se anunciará con cinco (5) días de anticipación, por un solo cartel, que se publicará en la Gaceta Diario Oficial o por cualquier Periódico de circulación Nacional.

Artículo 70.- El remate de bienes inmuebles o derecho sobre los mismos que deba efectuarse a petición del Banco, se anunciará por medio de un cartel que se publicará en la Gaceta Diario Oficial o por cualquier periódico de circulación Nacional con diez (10) días de anticipación.

Artículo 71.- El justiprecio de los bienes embargados se hará siempre por un solo perito que será designado por el Juez de la causa.

SECCION CUARTA

Disposiciones Comunes sobre las Garantías

Artículo 72.- La garantía que debe ser establecida en cada caso a favor del Banco, será determinada por el directorio y quedará constituida con sujeción a las normas especiales que las regulen.

Artículo 73.- El Banco podrá inspeccionar, cuando lo juzgue conveniente, los bienes dados en garantía, así como verificar el correcto uso de los préstamos otorgados de acuerdo con las finalidades declaradas en el respectivo contrato. En caso de que los bienes dados en garantía sufrieren daños o desmejoras o experimentasen de cualquier modo una desvalorización que hiciese insegura la devolución del préstamo, el Banco podrá obligar al prestatario a que constituya garantías adicionales o a que, mediante amortizaciones extraordinarias, reduzca el monto del préstamo hasta establecer la debida relación entre la garantía y el préstamo.

Artículo 74.- Si el deudor se negare a cumplir con los requerimientos del Banco, o no pudiere hacerlo, el Banco podrá dar por vencido el préstamo y exigir su inmediata cancelación. Igual facultad tendrá el Banco si el deudor se negare a la inspección de los bienes dados en garantía, a promocionar informes que el Banco le pidiera con relación a los mismos, o hiciese una debida inversión del préstamo.

Artículo 75.- Si el deudor dejare de dar aviso al Banco de los deterioros sufridos por los bienes dejados en garantías o de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, perturbar su posesión o comprometer su dominio, o hubiese ocultado cualquier causa de resolución o rescisión de sus derechos o servicios de dichos bienes, con perjuicio de los derechos del Banco, este podrá igualmente dar por vencido el plazo y exigir su inmediata devolución.

CAPITULO VII

De los Balances, Utilidades, Reservas y Dividendos

Artículo 76.- Los balances del Banco serán elaborados de conformidad con las disposiciones que dicte la Superintendencia de Bancos, y presentados en los plazos que señala la Ley.

Artículo 77.- De las utilidades que arroje el Balance en cada ejercicio, se harán los apartados, provisiones y reservas, que determina la Ley General de Bancos y otros institutos de créditos, las leyes laborales, así como los que a continuación se enumeran:

1. 10% a la "Cuenta de Garantías", hasta un monto igual al 40% de los préstamos otorgados por el Banco con fondos propios.
2. 5% a la cuenta "Reserva para Contingencias" hasta un monto igual al 10% de la Cartera del Banco.
3. 5% al "Fondo especial de Reserva" para garantizar el pago de futuros dividendos, hasta que dicho fondo alcance un monto igual al 20% del capital pagado del banco.

Artículo 78.- Efectuadas las deducciones previstas en el artículo anterior, la Asamblea General de Accionistas decidirá acerca del reparto de dividendos o sobre cualquier otro destino que debe dársele al superávit.

CAPITULO VIII

Disposiciones Generales

Artículo 79.- El Estado pondrá a disposición del Banco para la ayuda e incentivo del mismo la cantidad que la Asamblea Nacional le autorice en calidad de fideicomisos para fines específicos, los que serán utilizados de acuerdo con dichas finalidades, y su devolución se hará conforme al resultado de los préstamos e inversiones que se hicieren con tales fondos.

Artículo 80.- Las inversiones que efectúe el Banco mediante contratos con el Gobierno Nacional no serán tomadas en cuenta a los efectos de determinar la limitación a que se refiere el ordinal 10 del artículo 42.

Artículo 81.- La presente ley entrara en vigencia una vez que sea aprobada por la Asamblea Nacional y publicada en la gaceta diario oficial.-

**Universidad Centroamericana
UCA
Facultad de Ciencias Jurídicas**

Encuesta realizada para determinar la poco uso de la Prenda Agraria o Industrial por parte de las Instituciones Bancarias otorgantes de Crédito en el sector productivo de las principales ciudades del Departamento de _____

I. Datos Generales.

Institución Bancaria : _____.

Nombre del Departamento : _____.

Nombre de la Ciudad : _____

Fecha : Día _____, Mes _____, Año _____.

II. Marcar con una (x) donde corresponda.

¿ Qué tipo de garantía utilizó su Entidad Financiera con mayor frecuencia para garantizar los Créditos durante el año Dos Mil Uno?

Prenda Civil	_____
Prenda Comercial	_____
Hipoteca	_____
Prenda Agraria o Industrial	_____
Fianza	_____
Otras	_____
Ninguna	_____
NR	_____

¿ Para qué actividad productiva se solicitó crédito con mayor frecuencia durante el año Dos Mil Uno?

Café	_____
Arroz	_____
Artesanía	_____
Comercio	_____
Agro.	_____
Industria	_____
Otras	_____
NR	_____

¿ Cuando el cliente solicita un crédito el propone algún tipo de garantía prenda o espera que lo asesore la Institución Financiera?

Propone Garantía Si _____
No _____

Recibe Asesoría Si____
No__

Quando el potencial cliente solicita un crédito ¿hasta que etapa del proceso conlleva su gestión ? (a continuación algunas opciones.)

Requisitos del Crédito _____
Total de la Gestión _____
Aprobación del Crédito _____
NR _____

¿ Usted como funcionario de esta institución de crédito conoce la Ley de Prenda Agraria o Industrial?

Ampliamente _____
Generalidades _____
Muy Poco _____
NR _____

¿ Considera Usted que la Ley de Prenda Agraria o Industrial presta mérito legal suficiente para ser aplicada como garantía al sector bancario?

Si _____
No _____
NR _____

¿ Por qué?

Por deficiente _____
Otras _____
NR _____

¿ En las asesorías que brinda esta Institución sobre las prendas que pueden ofrecer sus clientes, incluyen a la Ley de Prenda Agraria o Industrial?

Si _____
No _____
NR _____

¿ En esta institución, con que frecuencia se solicita la Prenda Agraria o Industrial?

Mucho _____
Poco _____
Muy Poco _____
Nunca _____
NR _____

¿ Con que facilidad y rapidez recupera cartera esta Entidad Financiera, con las prendas que aplica para garantizar los créditos?

Fácil y rápido _____
Difícil y lento _____
No recuperan _____
NR _____

¿ Considera Usted que la Prenda Agraria o Industrial es más efectiva o ventajosa que la Hipoteca?

Si _____
No _____
NR _____

¿ Por qué lo considera así?

RESULTADO DE LAS ENCUESTAS

A continuación se presenta la interpretación y análisis de los resultados de las encuestas realizadas de un universo de cuarenta y tres Instituciones Financieras se tomó una muestra de veintisiete Instituciones Financieras en los Departamentos de Masaya, Granada y Carazo.

A las veintisiete Instituciones se les realizaron las mismas preguntas y esta fue la forma en que contestaron:

Al preguntarles **¿Qué tipo de garantía utilizó su Institución Financiera con mayor frecuencia para garantizar los créditos durante el año 2001?**, Prenda Civil cinco, Prenda Comercial quince, Hipoteca diecisiete, Prenda Agraria o Industrial seis, Fianza diecisiete, Ninguna una, Otras una (convenios), No Respondieron dos. En esta pregunta podían marcar varias opciones.

Cuando se les pregunto **¿Para qué actividad productiva se solicito crédito con mayor frecuencia durante el año 2001?**, Café dos, Arroz cuatro, Artesanías seis, Comercio veintiuno, Agro tres, Industria cuatro, Otras once (prestamos Personales) No Respondieron tres. En esta pregunta podían marcar varias opciones.

Otra de las preguntas **¿Cuándo el potencial cliente solicita un crédito, hasta que etapa del proceso conlleva su gestión?**. Requisitos del crédito uno, total de la gestión dos, aprobación del crédito dieciocho, No respondieron seis.

Al preguntarles **¿Cuando el cliente solicita un crédito el propone algún tipo de garantía prenda o espera que lo asesore la Institución Financiera?**. Proponen Garantía si doce, no cinco. Recibe asesoría si veinte, no cero.

A la pregunta **¿Usted como funcionario de esta institución de crédito conoce la Ley de Prenda Agraria o Industrial?** Ampliamente nueve, generalidades dieciséis, No muy poco uno, respondió uno.

A la pregunta **¿Considera Usted que la Ley de Prenda Agraria o Industrial presta mérito legal suficiente para ser aplicada como garantía al sector bancario?** Si diecisiete, no tres, No respondieron siete.

A la pregunta de **¿Por qué?** Por deficiente cuatro, otras dos, no respondieron veintiuno,

Cuando se les pregunto que **¿En las asesorías que brinda esta institución sobre las prendas que pueden ofrecer sus clientes, incluyen a la Ley de Prenda Agraria o Industrial?** Si doce, No seis, No respondieron nueve.

Cuando se les pregunto **¿En esta institución, con qué frecuencia se solicita la Prenda Agraria o Industrial?** Mucho cuatro, Poco dos, Muy poco trece, nunca uno, No respondió siete.

Cuando se les pregunto **¿Con que facilidad y rapidez recuperan cartera en esta institución financiera, con las prendas que aplican para garantizar los créditos?** Fácil y rápido diecisiete, difícil y lento uno, no recuperan cartera uno, no respondieron ocho.

Al preguntarles **¿Considera Usted que la Prenda Agraria o Industrial es más efectiva o ventajosa que la Hipoteca?** No veintitrés, No respondieron cuatro.

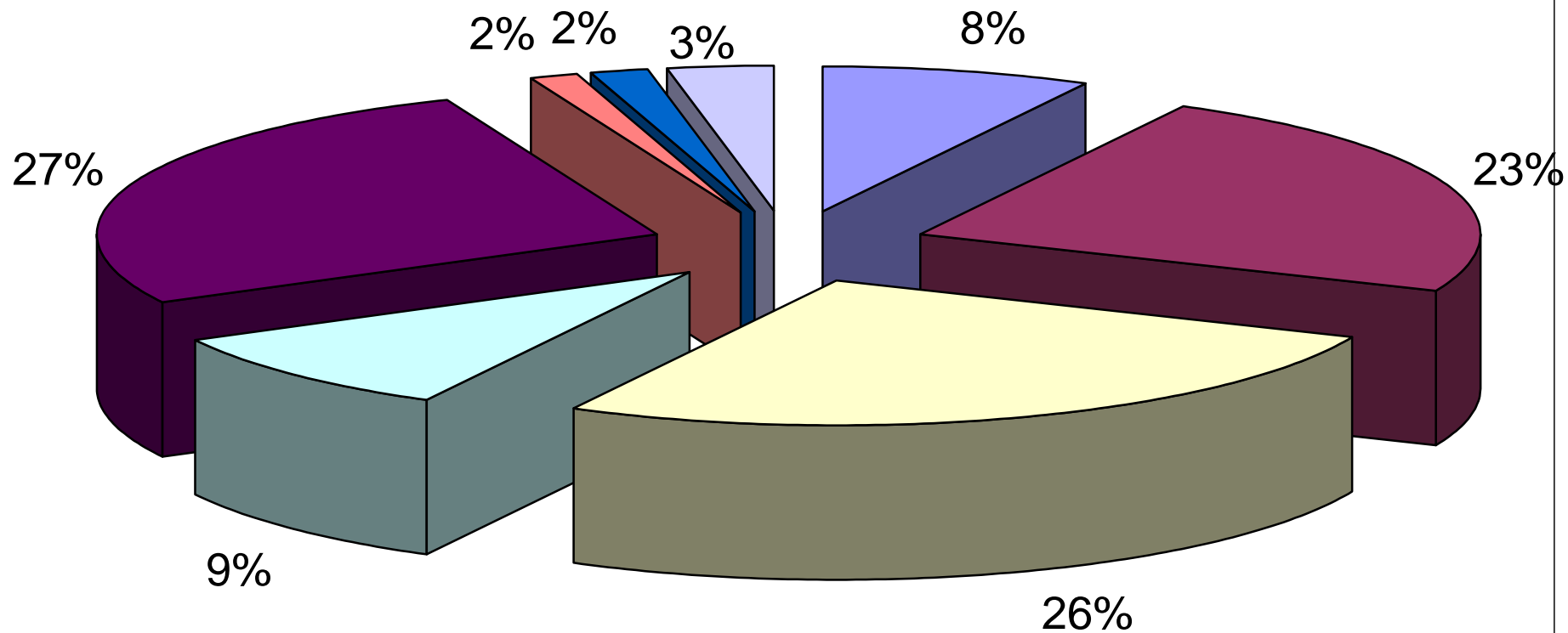
Al preguntarles **¿Por qué lo consideran así?** La mayoría respondió que la hipoteca era más fácil de recuperar y el juicio mas rápido, otra parte respondió que la prenda es fácil de desviar, que es mas burocrática la gestión de recuperación de Prenda Agraria o Industrial y que la adjudicación es mas lenta que la de bienes inmuebles, por que la prenda disoluble pierde su valor adquisitivo y tiende a ser desviada por la falta de intercomunicación institucional, la prenda agraria no le facilita al acreedor recuperar el crédito con rapidez y muchas veces es desviada la garantía, por que se necesita mas tiempo mas vigilancia y se corren mas riesgos por los cambios climatológicos, la prenda agraria tiene mas riesgos por que su almacenamiento y durabilidad y es un poco menos tangible que la hipoteca, por que en la hipoteca el cliente renuncia al bien y se inscribe en el registro y es mas fácil su adjudicación, la prenda agraria es de difícil traslado y su comercialización, no así, el bien constituido como hipoteca, la hipoteca tiene mas ventajas por

que se inscribe y es difícil de vender y si se vende se recupera, el mayor problema con la prenda es que se desvía y es mas difícil de recuperar en cambio un juicio de adjudicación por un bien Hipotecado es mas rápido, con la hipoteca esta garantizado el pago y con la prenda se corre el riesgo que sea desviada, nosotros trabajamos con microempresas y comerciantes por lo que utilizamos mas las prendas por que son prestamos a corto plazo, pero lo hipoteca es mas rápida su recuperación pero hay que ir a juicio, a pesar que nosotros no vemos prestamos mi apreciación personal es que la mejor garantía es la hipoteca, nosotros prestamos mas para reinvertir el capital y como tenemos que garantizar recuperar los analistas de crédito nos aseguramos que sea recuperable el préstamo, pero siempre es mejor la hipoteca.

**¿QUE TIPO DE GARANTIAS UTILIZO SU INSTITUCION FINANCIERA
CON MAYOR FRECUENCIA PARA GARANTIZAR LOS CREDITOS
DURANTE EL AÑO 2001 ?**

DESCRIPCION	#	%
Prenda Civil	5	8%
Prenda Comercial	15	23%
Hipoteca	17	27%
Prenda Agraria o Industrial	6	9%
Fianza	17	27%
Ninguna	1	2%
Otras (convenio)	1	2%
No respondieron	2	3%
	64	100%

GARANTIAS UTILIZADAS CON MAYOR FRECUENCIA

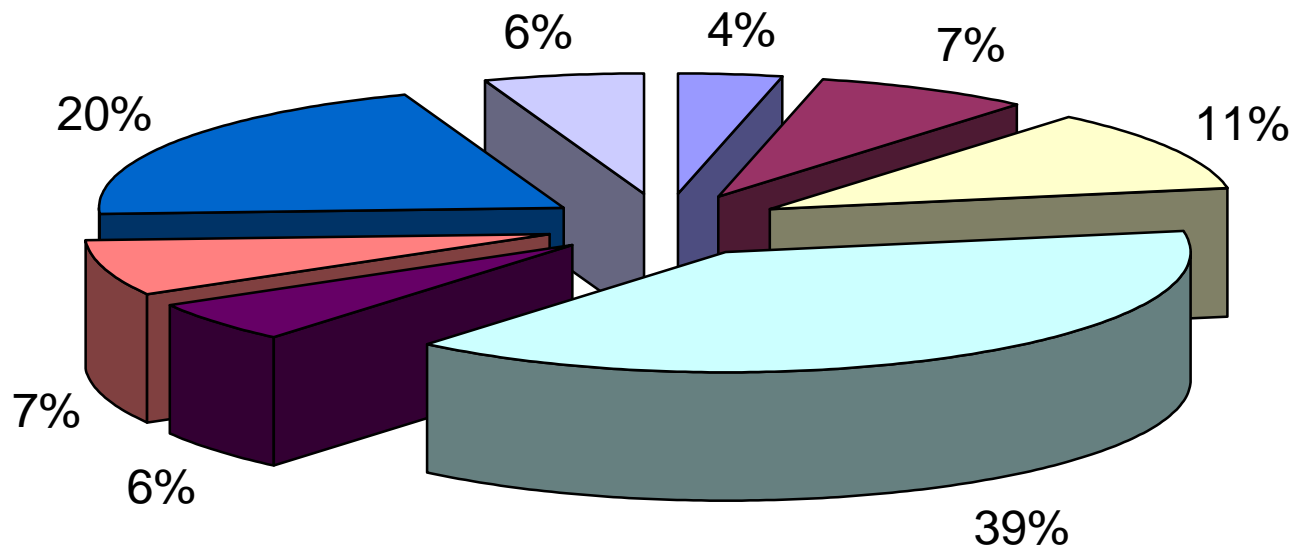


- Prenda Civil
- Prenda Comercial
- Hipoteca
- Prenda Agraria o Industrial
- Fianza
- Ninguna
- Otras (convenio)
- No respondieron

**¿ PARA QUE ACTIVIDAD PRODUCTIVA SE SOLICITO CREDITO
CON MAYOR FRECUENCIA DURANTE EL AÑO 2001 ?**

DESCRIPCION	#	%
Café	2	4%
Arroz	4	7%
Artesanías	6	11%
Comercio	21	39%
Agro	3	6%
Industria	4	7%
Otras (Prestamos personales)	11	20%
No respondieron	3	6%
	54	100%

ACTIVIDAD PRODUCTIVA PARA LA CUAL SE SOLICITO CREDITO CON MAYOR FRECUENCIA

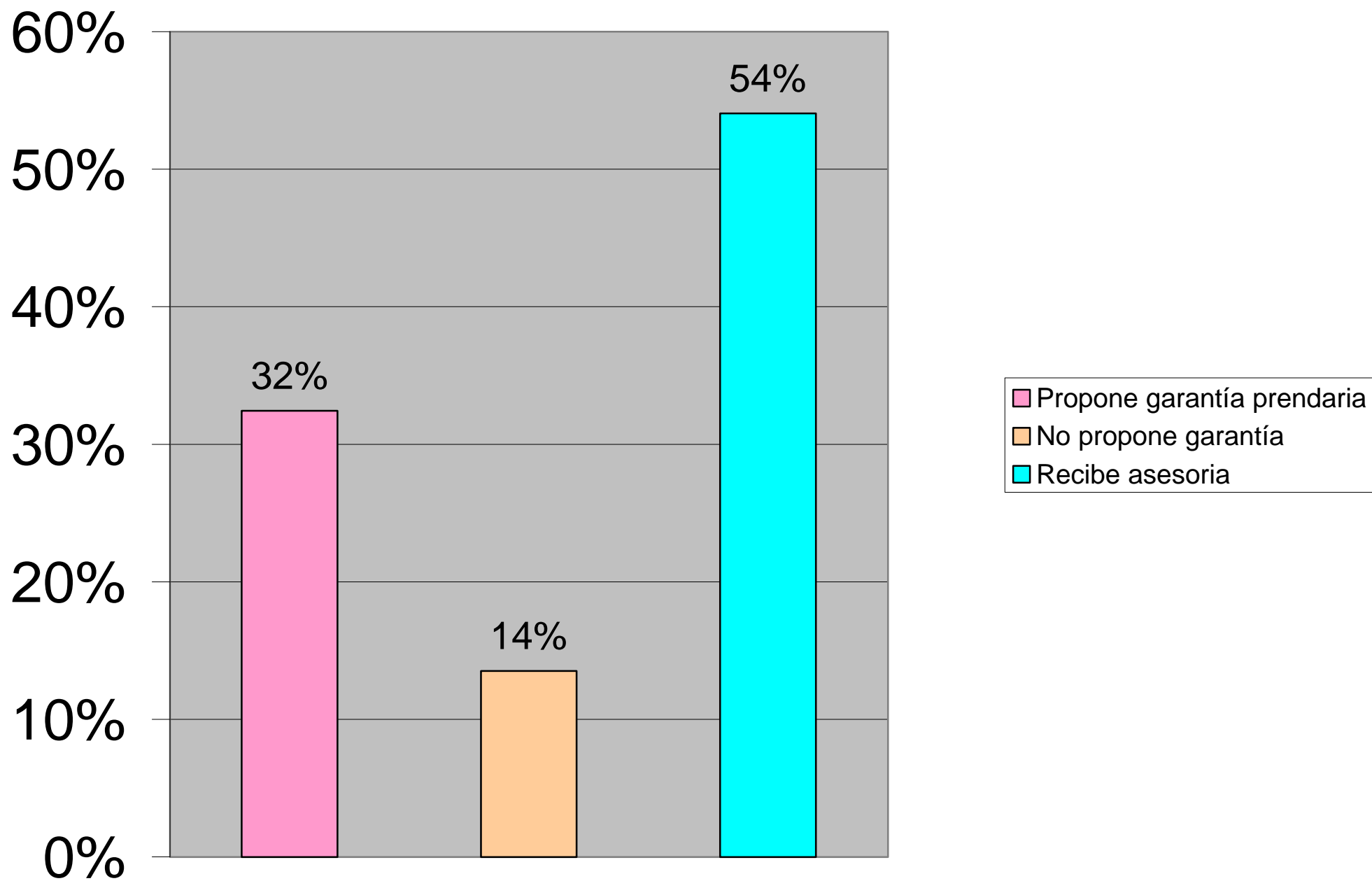


- Café
- Arroz
- Artesanías
- Comercio
- Agro
- Industria
- Otras (Prestamos personales)
- No respondieron

**¿ CUANDO UN CLIENTE SOLICITA UN CREDITO PROPONE
ALGUN TIPO DE GARANTIA PRENDARIA O ESPERA
QUE LO ASESORE LA INSTITUCION FINANCIERA ?**

DESCRIPCION	#	%
Propone garantía prendaria	12	32%
No propone garantía	5	14%
Recibe asesoria	20	54%
	37	100%

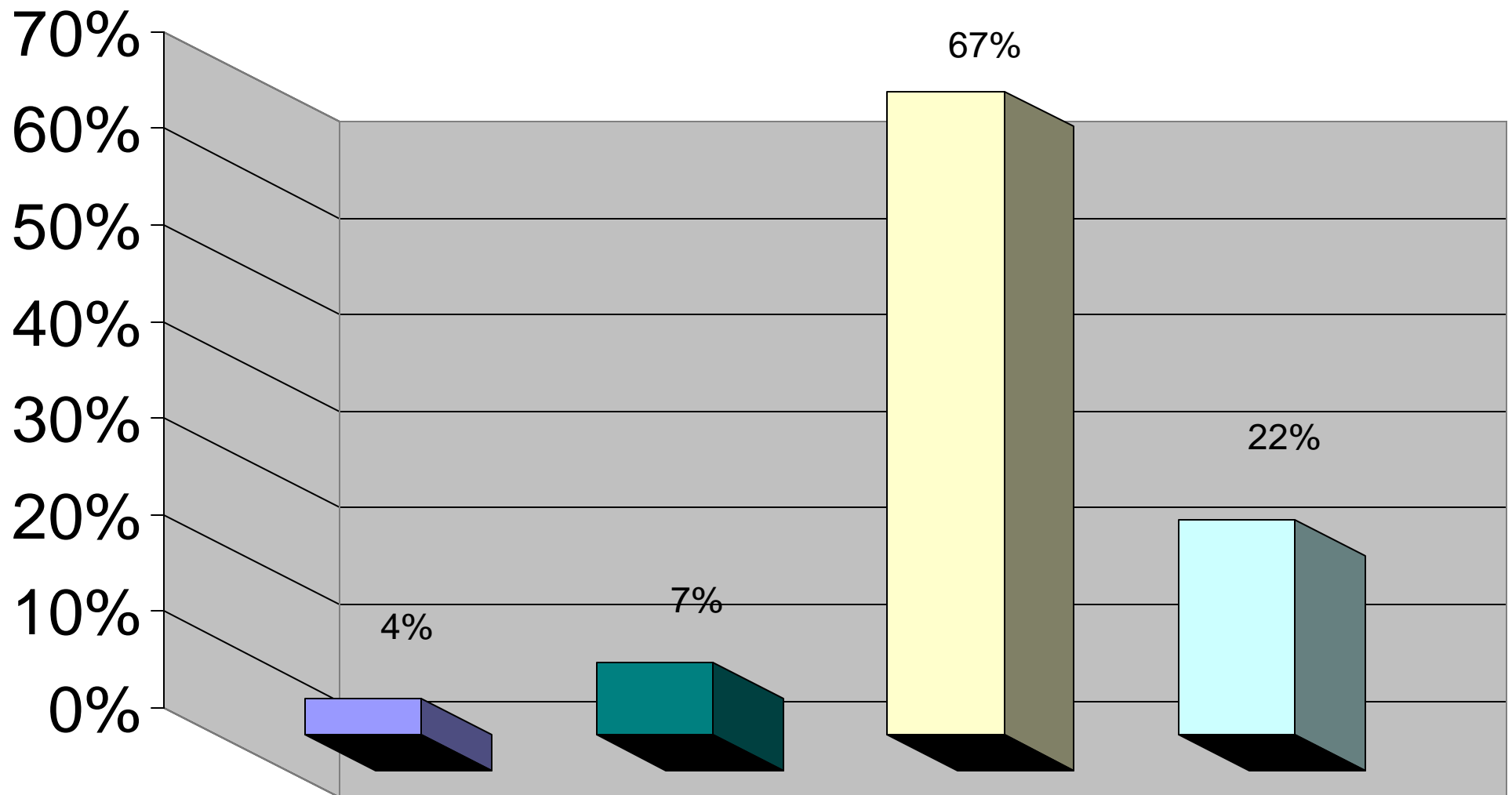
PROPONE GARANTIA O ESPERA ASESORIA



**¿ CUANDO EL POTENCIAL CLIENTE SOLICITA UN CREDITO
HASTA QUE ETAPA DEL PROCESO CONLLEVA SU GESTION ?**

DESCRIPCION	#	%
Requisito del crédito	1	4%
Total de la gestión	2	7%
Aprobación del crédito	18	67%
No responde	6	22%
	27	100%

HASTA QUE ETAPA DEL PROCESO CONLLEVA LA GESTION

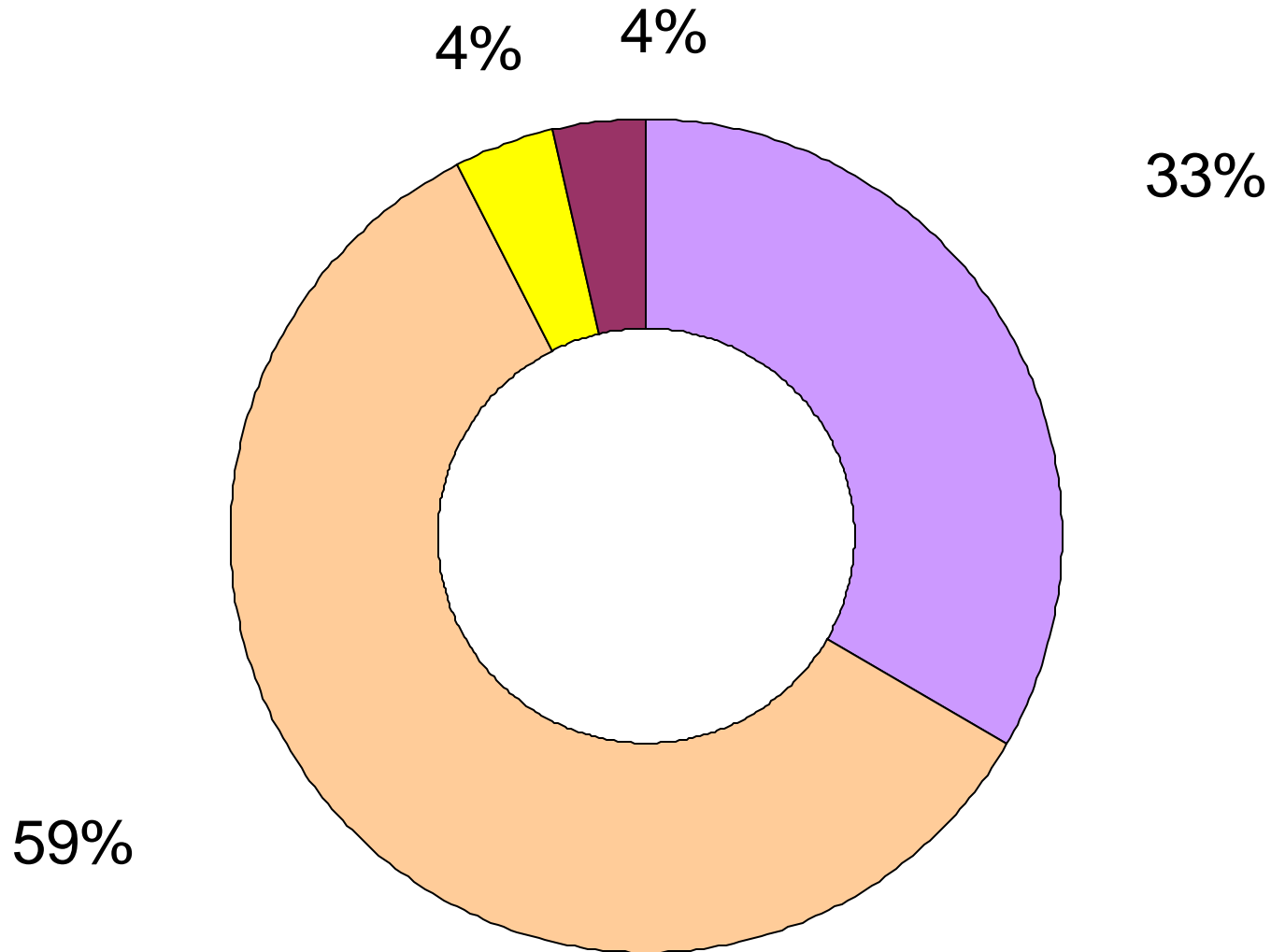


■ Requisito del crédito ■ Total de la gestión ■ Aprobación del crédito ■ No responde

**¿ USTED COMO FUNCIONARIO DE ESTA INSTITUCION DE CREDITO
CONOCE LA LEY DE PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL ?**

DESCRIPCION	#	%
Ampliamente	9	33%
Generalidades	16	59%
Muy poco	1	4%
No responde	1	4%
	27	100%

¿ CONOCE LA LEY DE PRENDA AGRARIA O

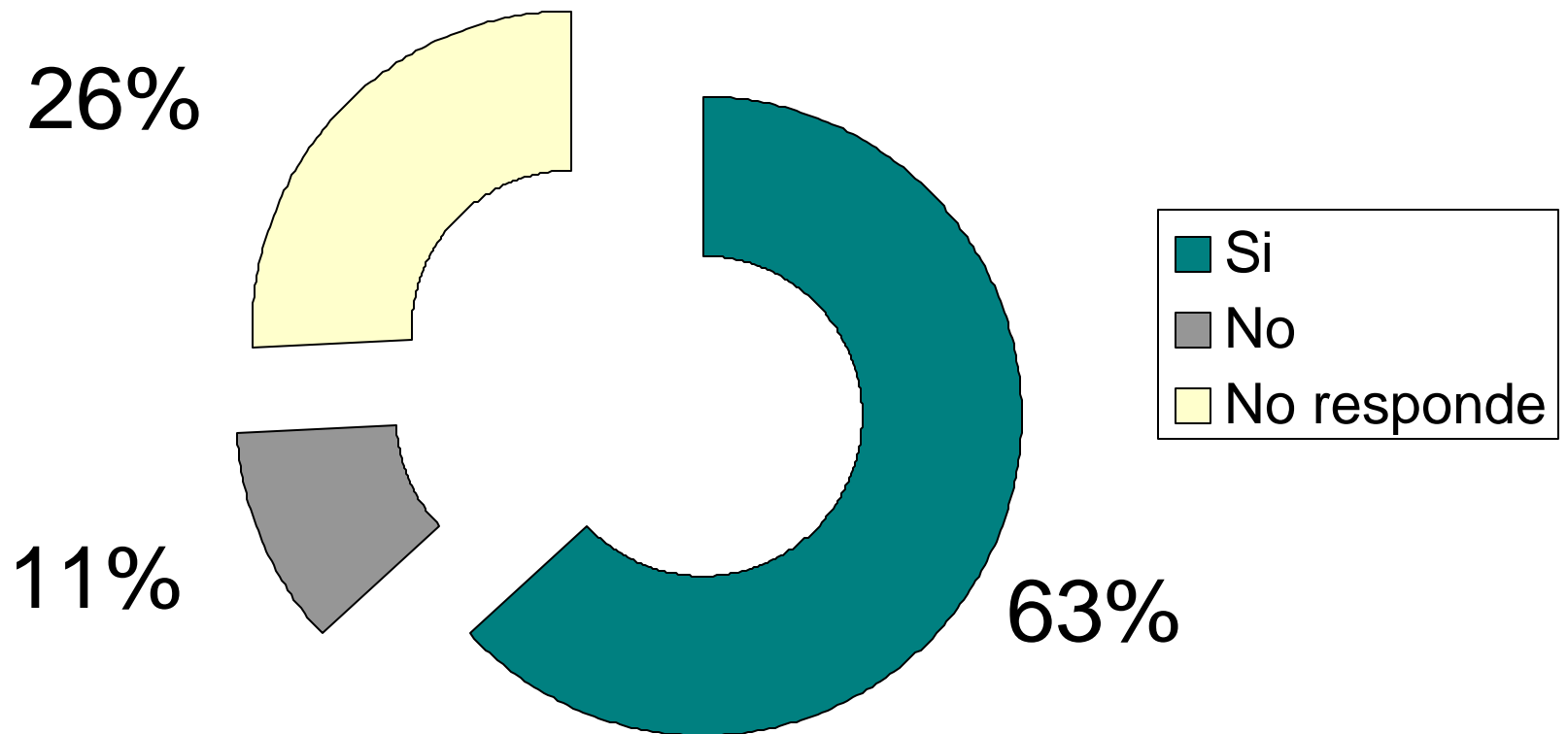


Ampliamente Generalidades Muy poco No responde

¿ CONSIDERA USTED QUE LA LEY DE PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL PRESTA MERITO LEGAL SUFICIENTE PARA SER APLICADA COMO GARANTIA AL SECTOR BANCARIO ?

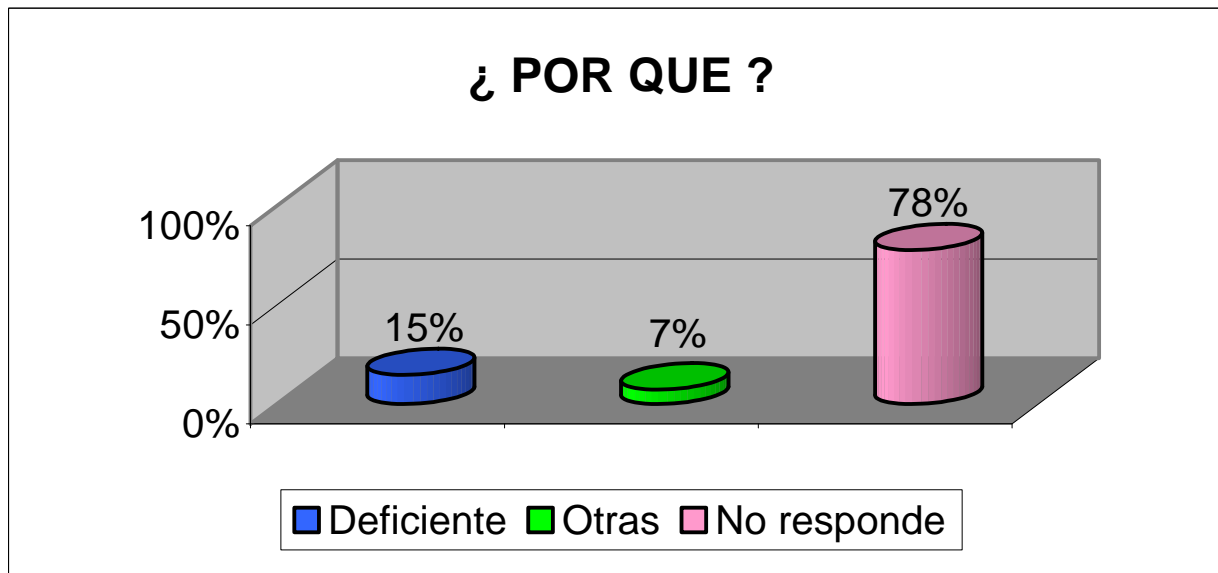
DESCRIPCION	#	%
Si	17	63%
No	3	11%
No responde	7	26%
	27	100%

¿ LA LEY DE PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL PRESTA MERITOS LEGAL SUFICIENTE COMO GARANTIA?



¿POR QUE?

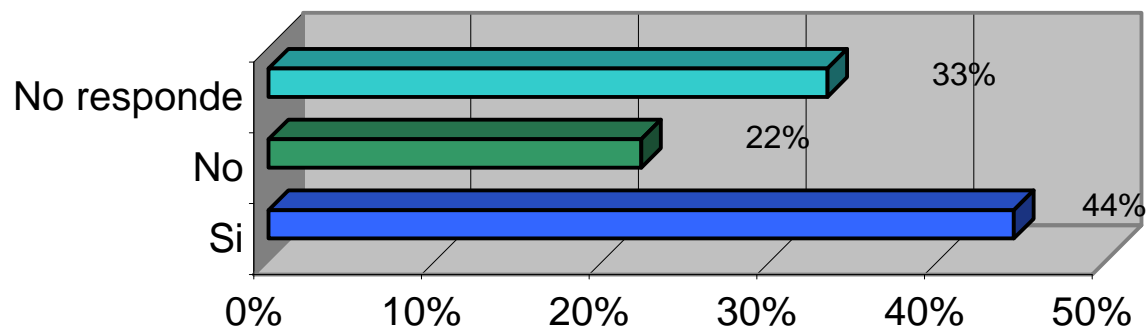
DESCRIPCION	#	%
Deficiente	4	15%
Otras	2	7%
No responde	21	78%
	27	100%



**¿ EN LAS ASESORIAS QUE BRINDA ESTA INSTITUCION
SOBRE LAS PRENDAS QUE PUEDEN OFRECER SUS CLIENTES
INCLUYEN LA LEY DE PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL?**

DESCRIPCION	#	%
Si	12	44%
No	6	22%
No responde	9	33%
	27	100%

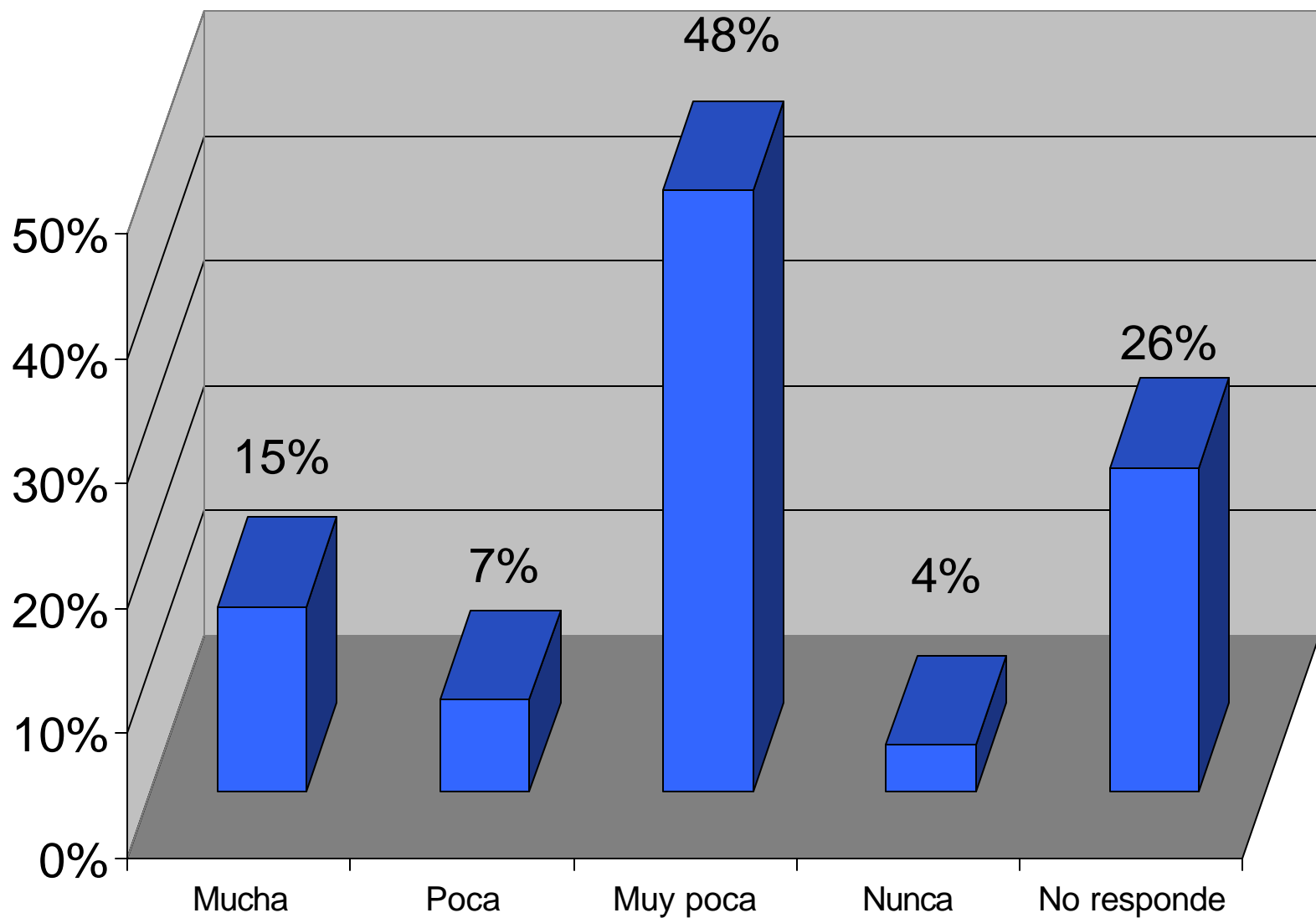
**¿ EN LAS ASESORIAS QUE BRINDAN
INCLUYEN LA LEY DE PRENDA
AGRARIA O INDUSTRIAL ?**



**¿ EN ESTA INSTITUCION CON QUE FRECUENCIA SE SOLICITA
LA PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL?**

DESCRIPCION	#	%
Mucha	4	15%
Poca	2	7%
Muy poca	13	48%
Nunca	1	4%
No responde	7	26%
	27	100%

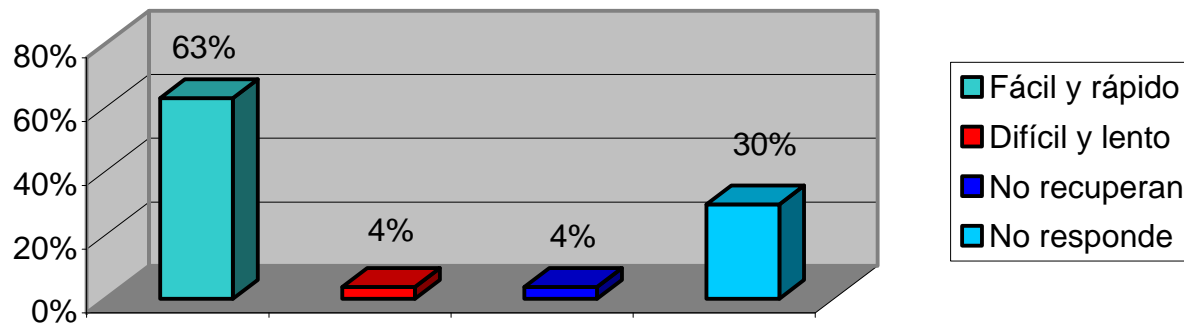
¿ CON QUE FRECUENCIA SE SOLICITA LA LEY DE PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL ?



¿ CON QUE FACILIDAD Y RAPIDEZ RECUPERAN CARTERA EN ESTA INSTITUCION FINANCIERA, CON LAS PRENDAS QUE APLICAN PARA GARANTIZAR LOS CREDITOS?

DESCRIPCION	#	%
Fácil y rápido	17	63%
Difícil y lento	1	4%
No recuperan	1	4%
No responde	8	30%
	27	100%

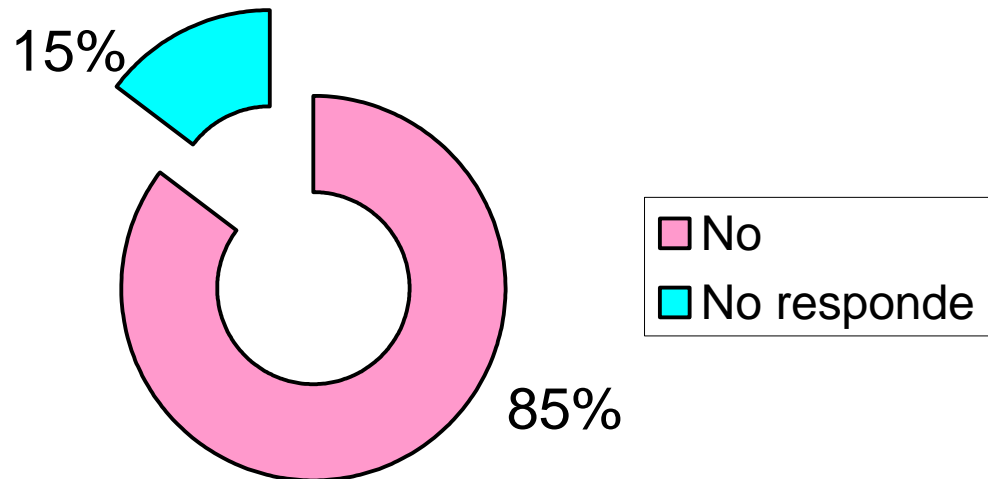
¿ CON QUE FACILIDAD Y RAPIDEZ RECUPERAN CARTERA CON LAS PRENDAS APLICADAS COMO GARANTIAS ?



**¿ CONSIDERA USTED QUE LA PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL
ES MAS EFECTIVA O VENTAJOSA QUE LA HIPOTECA?**

DESCRIPCION	#	%
Sí	0	0%
No	23	85%
No responde	4	15%
	27	100%

**¿ CONSIDERA QUE LA PRENDA AGRARIA O
INDUSTRIAL ES MAS EFECTIVA O
VENTAJOSA QUE LA HIPOTECA ?**



Glosario

Acreedor: Es la persona que tiene acción o derecho para pedir alguna cosa que bien podría ser el pago de una deuda o el cumplimiento de una obligación. Sujeto activo de una relación jurídica.

Acción: Esta palabra proviene del latín agere, hacer, obrar.

Bienes: Son todas aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan para satisfacer sus necesidades humanas.

Crédito: Proviene del Latín, creditum, de credere, creer, confiar.

Desuso: Falta de uso o de ejercicio de alguna cosa o práctica.

Deuda: Sinónimo de obligación.

Deudor: Es la persona que esta obligada a cumplir la prestación de dar, hacer o no hacer algo en virtud de un contrato. Sujeto pasivo de una relación jurídica.

Defraudación: Cualquier fraude o engaño en las relaciones con otros. Comprende cuantos perjuicios económicos se infieren abusando de la mala fe.

Deposito: Acción o efecto e depositar.

Desuso: Falta de uso o de ejercicio de alguna cosa practica.

Fianza: Toda obligación subsidiaria, constituida para asegurar el cumplimiento de otra principal, contraída por un tercero.

Forma: Manera o modo de proceder en la instrucción de una causa, instancia o proceso, y en la celebración de un contrato o acto que deba surtir efectos legales.

Formal: Relativo a la forma, en cuyo significado se opone a esencial o de fondo.

Formalidad: Cumplimiento puntual y exacto. Lealtad a la palabra o la firma. Requisito exigido en un acto o contrato.

Garantía: Seguridad o producción frente a un peligro o contra un riesgo. Cosa dada en garantía. Fianza. Prenda.

Hipoteca: Palabra de origen griego, significa gramaticalmente suposición, como acción o efecto de poner una cosa debajo de otra, de sustituirla, añadir o emplearla. De esta manera, hipoteca viene a ser lo mismo que cosa puesta para sostener, apoyar y asegurar una obligación.

Lucro: Ganancia, provecho, utilidad o beneficio que se obtiene de alguna cosa.

Mala fe: Intención perversa. Deslealtad, Alevosía. Dolo.

Mutuo: Préstamo simple. El préstamo de dinero o cosa fungible de otra clase que se rige por las leyes de comercio.

Mutuante: Prestamista, quien da a préstamo. Sujeto activo del contrato de mutuo o préstamo simple.

Mutuario: Sujeto pasivo del contrato de mutuo o préstamo simple.

Peño: Proviene del latín pignus, prenda, constituye antiguo nombre de esta institución jurídica.

Pignus: En latín Prenda.

Prenda: Contrato y derecho real por los cuales una cosa mueble se constituye en garantía de una obligación.

BIBLIOGRAFIA

1. - Bonnacanses, Julien. Tratado Elemental de Derecho Civil. Biblioteca Clásicos del Derecho Vol. 1
Editorial Haría, México 1997
- 2.- Boletín Judicial 9 de Julio de 1968
- 3.- Boletín Judicial 4375 de 1924
- 4.- Boletín Judicial 18803 del 25 de Junio de 1957
- 5.- Boletín Judicial 19709 del 21 de Febrero de 1959
- 6.- Boletín Judicial 18805 del 25 de Junio de 1957
- 7.- Boletín Judicial 18817 del 18 de Septiembre de 1957
- 8.- Boletín Judicial 428 del 14 de Octubre de 1968
- 9.- Boletín Judicial 29777 del 11 de Mayo de 1961
10. Boletín Judicial 420 del 9 de Julio de 1968
11. Boletín Judicial 14932 del 14 de Mayo de 1949
12. Boletín Judicial 12057 del 19 de Junio de 1943
13. Boletín Judicial 11868 del 7 de Julio de 1942
14. Boletín Judicial 19901 del 20 de Abril de 1960
15. Boletín Judicial 18447 del 18 de Febrero de 1957
16. Cabanellas, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental
Editorial Heliasta, Buenos Aires 1997
17. Cabanellas, Guillermo. Diccionario Jurídico de Derecho Usual
21. Edición. Editorial Heliasta. Buenos Aires 1989
18. Código Civil de la República de Nicaragua Tomo II
Editorial Bitecsa. Edición 1995

19. Código de Comercio Argentino
Decreto 410 de 1971
Consejo Superior de la Judicatura
Unidad de Información y Formación Judicial.
Buenos Aires
E Mail: <http://www.fij.edu.co/forms/consejo.htm>
20. Código de Comercio Nicaragüense
Editorial Bitecsa 1994
21. Constitución Política de la República de Nicaragua Publicado por la Procuraduría de la Defensa de los Derechos Humanos Editorial Servicios Gráficos TMC.
Edición 2000
22. Eugenio Petit. Derecho Romano Condensado de la Obra. Segunda Edición.
Editorial Hispamer. Managua, 1994
23. Decreto Ley del 31 de Julio de 1971. Facultad de los Bancos para Constituir Prenda Agraria o Industrial
Gaceta, Diario Oficial No. 118 del 20 de Agosto de 1971
24. Diccionario Espasa. Editorial Espasa. Madrid 1998
25. Escobar Fornos Iván. Contratos.
Segunda Edición. Editorial Hispamer. Managua. 1998
26. Fernández C. Carlos. Tratado de Derecho Civil Editorial Haría.
27. Garrone, José Alberto. Diccionario Jurídico Abeledo Perrot Editorial Abeledo Perrot. Buenos Aires 1989
28. Ley de Prenda Agraria o Industrial
La Gaceta, Diario Oficial No. 174 del 14 de Agosto de 1937 Managua, Nicaragua
29. Ley 314. Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros.
La Gaceta, Diario Oficial No. 198 del 18 de Octubre de 199
Managua, Nicaragua.
30. Ley 146, Prenda Comercial
La Gaceta, Diario Oficial No. 60 del 27 de Marzo de 1992 Managua, Nicaragua
31. Noguera, María Angélica. Ley de Prenda Agraria o Industrial con Énfasis en los Préstamos Agrícolas. Monografía para Optar al Título de Licenciada en Derecho UCA. Managua. 1996
32. Ordóñez Eddy. Prenda Agraria o Industrial
Monografía para optar al Título de Doctor en Derecho UCA. Managua, 1976.

- 33 Ponce, Cony María. El Registro de la Prenda Agraria o Industrial en Nicaragua. Monografía para optar al Título de Licenciada en Derecho UCA. Managua, 1999.
- 34 Reglamento del Registro Público. Gaceta, Diario Oficial No. 183 del 14 de Agosto de 1971 Managua, Nicaragua 1971
- 35 Rocca Sastre, Diccionario Jurídico ESPASA Edit. Espasa, Madrid 1998
- 36 Rodríguez Navarro, Manuel. Doctrina Civil del Tribunal Supremo Español Editorial Aguilar, 5. A. De Ediciones. Tomo III Segunda Edición. Madrid, 1961
- 37 Rodríguez Rodríguez Joaquín. Derecho Mercantil Segunda Edición. Editorial Porrúa. México 1978