

1.5. Obligaciones y Contratos

*EL DERECHO DE PRENDA NO SÓLO SE CARACTERIZA POR UNA
FACULTAD DE RETENCIÓN SINO TAMBIÉN POR LA FACULTAD DE
ENAJENAR LAS COSAS CONSTITUIDAS EN GARANTÍA.*

por

ISABEL MORATILLA GALÁN
Licenciada en Derecho

I. NOCIONES GENERALES

El Código Civil con notoria sistemática regula las garantías reales en el Título XV de su Libro IV. Este emplazamiento se explica por haber atendido el legislador al origen contractual de aquéllas, que si bien no es el único modo de hacerlas nacer resulta en la práctica el más frecuente. El título se encuentra dividido en cuatro capítulos dedicados, el primero de ellos, a ciertos aspectos comunes a la prenda y a la hipoteca, y, cada uno de los otros, a la prenda, a la hipoteca y a la anticresis. Ni el primero ni el último de ellos aparecían en el Proyecto de 1851 ni en el Anteproyecto del Código Civil. Es opinión generalizada la que considera un desacierto legal el no haber incluido a la anticresis en el tratamiento común dispensado a las otras dos formas de garantía real que, a través de estas normas del capítulo I contenidas en los artículos 1.857 a 1.862 y se ofrece con cierto carácter unitario, dada la esencia y finalidad de las mismas. Aunque el Código Civil destaca el aspecto contractual de la prenda, hipoteca y de la anticresis no prescinde de su consideración como verdaderos derechos reales y, así, desde la perspectiva estricta de su articulado aparecen sancionados determinados caracteres que contribuyen a considerarlas como tales. No obstante, no faltan opiniones en contra, así nuestra doctrina proclama el carácter o naturaleza real de prenda, hipoteca y anticresis, sin que se haya atribuido valor decisivo, pues ciertos autores observan que la nota de inmediatividad propia de los derechos reales no se da en los de garantía.

II. LA PRENDA

En el presente estudio nos vamos a referir a la modalidad de prenda que recae sobre bienes muebles que exige el traspaso de la posesión de la cosa gravada al acreedor o a un tercero. Así, en su reglamentación legal, la situación del acreedor pignoraticio queda configurada por el derecho que se le concede para reembolsarse de los gastos hechos para la conservación de la cosa, por el de compensar, en ocasiones, los intereses que se le deben con los que produzca la cosa y por la facultad de ejercitar las acciones que señala el artículo 1.869, apartado 2.º Frente a estas ventajas, el acreedor pignoraticio viene obligado a no usar la cosa dada en prenda de la que debe cuidar con la diligencia de un buen padre de familia, estando obligado a responder de su pérdida o deterioro, conforme a las disposiciones del Código Civil. Finalmente, la regulación legal en cuanto al deudor pignoraticio se refiere y se limita

a señalar que no puede pedir la restitución de la cosa sino cuando esté pagada la deuda y las expensas y sigue siendo dueño de la cosa ya que sólo transmitió la posesión pignoratícia de la misma conservando, por tanto, las restantes facultades que normalmente integran el contenido dominical. Aunque el Código Civil nada dispone respecto a la extinción de la prenda entiende comúnmente la doctrina que ésta se produce por desaparición del crédito garantizado, consecuencia incuestionable de su naturaleza accesorio, por pérdida de la cosa, por renuncia del acreedor y, en general, por los modos de extinguirse el derecho real, en cuanto no sean incompatibles con la propia naturaleza de la prenda.

III. SU CONSTITUCIÓN

El artículo 1.863 del Código Civil se refiere exclusivamente a la constitución de la prenda mediante contrato, para lo cual necesariamente habrá de contarse con la voluntad del acreedor, que ha de recibir la posesión de cosa para que quede constituido el derecho real. Es constitutivo el desplazamiento posesorio sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 1.862 del mismo cuerpo legal que regula la mera promesa de constitución preceptuando que sólo se produce una acción personal entre los contratantes. Esta acción personal nacerá con el incumplimiento de la promesa y no se dice en qué consiste y cuál es su objeto. Se plantea el interrogante de si es indemnización de daños y perjuicios o si puede referirse el legislador a la facultad de exigir su cumplimiento específico, y la respuesta la circunscribimos a que no parece haber inconveniente en aceptar la última posición sin que a ello sea óbice la naturaleza de la prestación cuyo cumplimiento se pretende: la de emitir una declaración de voluntad. La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 admite y regula dentro de la ejecución de obligaciones de hacer y no hacer, la condena judicial y extrajudicial a emitir una declaración de voluntad, distinguiendo dos situaciones: que estuviesen predeterminados los elementos esenciales del negocio y, por lo tanto, la rebeldía del deudor es suplida por el juez en el sentido de que dictará auto en que resolverá tener por emitida la declaración de voluntad, o que no lo estuviesen algunos no esenciales completando, en este caso, lo que falte con lo que sea usual en el tráfico jurídico o en el mercado. La ley procesal, por su parte, reserva la acción por daños y perjuicios para cuando la indeterminación afectase a elementos esenciales del negocio o contrato sobre el que debiera recaer la declaración de voluntad. Dentro de la dogmática que admite la categoría de los contratos reales, el de prenda es uno de los prototipos. El precepto que estudiamos permite que la cosa se ponga en posesión de un tercero de común acuerdo.

El tercero no es parte en el contrato de garantía sino que con él se ha celebrado un contrato de depósito. Y además, la exigencia de la desposesión para que se constituya un derecho de prenda no impide la posibilidad de que sobre una misma cosa recaiga más de un derecho de prenda, no hay inconveniente a que el nuevo acreedor pignoraticio admita cumplido el requisito legal con la detentación que tiene otro acreedor que sería un depositario respecto a su prenda o de un tercero, el cual sería también depositario frente al mismo, y para ello se necesita su consentimiento, pues se obliga con otro depositante distinto.

IV. PRENDA DE CRÉDITOS

Recogiendo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria de 1861 al tratar de la extensión objetiva de la hipoteca dice que la misma abarca al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas por los aseguradores de los bienes hipotecados o en virtud de expropiación por causa de utilidad pública, preguntándonos qué hipoteca es ésta que tiene por objeto una suma de dinero o el crédito para obligar al asegurado a su pago. Ni una cosa ni otra es bien inmueble y derecho real inmobiliario. Será un derecho real de garantía distinto, como la prenda. La hipoteca, por la desaparición de su objeto, quedará transformada en prenda necesariamente y de esta manera se evita el vencimiento del crédito y su inmediata exigibilidad. La garantía perdida es inmediatamente sustituida por otra nueva e igualmente segura sobre la indemnización o precio de la expropiación para evitar la pérdida del plazo. No hay obstáculos para entender cumplido el requisito de la desposesión material de la cosa para la constitución de la garantía mediante la cesión de los créditos en que la notificación de la misma al deudor cedida evita que pague válidamente a otra persona distinta del cesionario. La notificación equivale a desposesión material porque el acreedor-deudor pignorante no puede realizar válidamente ningún acto que perjudique al acreedor pignoraticio, cesionario del crédito dado en garantía. En este sentido, la Ley concursal 22/2003, de 9 de julio, ha dado el espaldarazo legislativo a la admisión de los créditos como bienes susceptibles de prenda, recogiendo así la moderna jurisprudencia del Tribunal Supremo que antes la había reconocido, como lo disponen las SSTs de 19 de abril y 7 de octubre de 1997, 25 de junio de 2001 y 26 de septiembre de 2001. El artículo 90.1.6.º otorga un privilegio especial a los créditos garantizados con prenda constituida en documento público sobre los bienes o derechos pignorados que estén en posesión del acreedor o de un tercero y dispone: «Si se tratare de prenda de créditos bastará con que conste en documento con fecha fehaciente para gozar de privilegio sobre los créditos pignorados», por lo tanto, la prenda de créditos en realidad persigue que la garantía recaiga sobre lo que se consiga con su efectividad.

V. PRENDA IRREGULAR

Es la prenda que recae sobre dinero o sobre cosas fungibles que se entregan y reciben sin ninguna especificación que las individualice e impida su confusión en el patrimonio de quien las recibe. La modalidad más importante es la que recae sobre dinero. Se niega por parte de la doctrina que pueda constituirse un derecho real de prenda sin dinero, lo cual es cierto si el mismo se entrega sin especificación porque se confunde en el patrimonio del que lo recibe. Pero si el dinero entregado en aquellas condiciones no puede ser objeto de un derecho de prenda sí tiene aptitud el crédito para su devolución o restitución según lo pactado, ese crédito tiene un valor patrimonial tanto mayor cuanto mayores sean las posibilidades de su restitución que es lo que sucede con las imposiciones a plazo fijo en la banca o Cajas de Ahorro en las que el impositor pierde la propiedad sobre el dinero entregado pero posee un crédito contra aquéllas para exigir la devolución en las condiciones pactadas, por eso el dar en garantía del cumplimiento de una obligación una suma de dinero no sea más que afectar con dicha garantía el derecho a la restitución.

Por su parte, el *artículo 1.865 del Código Civil* supone una novedad en relación al Derecho anterior al Código Civil en el que era preciso que la prenda constara en documento ante Notario, con expresión de la suma adeudada y la designación de la cosa dada en garantía. En el Anteproyecto del Código Civil se recoge también la formalidad sancionada en tal artículo, si bien con una diferencia de matiz en la redacción que acaso y, no obstante, su levedad aparente, revista cierta significación al interpretar algunos aspectos de su precepto actual. En cualquier caso está fuera de toda duda que la finalidad perseguida por la norma es proteger a los terceros de posibles perjuicios injustos que derivarían de una simulación de unas garantías prendarias inexistentes con la consiguiente alteración de los principios que presiden la materia de la responsabilidad patrimonial universal. Pero el fin del precepto no justifica su redacción y da lugar a ciertas dudas de interpretación y ello porque la prenda, en su constitución por contrato, no está sometida a la observancia de formalidad especial alguna fuera de las disposiciones establecidas en los artículos 1.278 y 1.280 del Código Civil, y consecuentemente, como tal precepto determina, sus efectos se proyectan exclusivamente en relación con los terceros pero, cabe anticipar, siguiendo la opinión general de nuestra doctrina que, cualquiera que sea su forma, la prenda existe y adquiere validez entre las partes que celebran el contrato una vez producida la transmisión posesoria de la cosa gravada al acreedor o a un tercero, con el ánimo o acuerdo previo de constituir la garantía que nace como derecho real pero para que pueda tener virtualidad de tal frente a los terceros se exige, además, el requisito que establece el presente artículo, es decir, que conste «por instrumento público la certeza de la fecha» de la prenda no es un requisito de constitución válida o de existencia de la misma sino de eficacia frente a terceros, lo que significa una desviación al principio de la adquisición de los derechos reales en nuestro sistema, pues en este caso su eficacia frente a terceros no deriva de su adquisición en virtud de título y tradición, sino, además, de que la fecha conste en documento público. Por otra parte, la exigencia del requisito pone de manifiesto que el legislador, con acierto y en base a la realidad ofrecida por muchas situaciones de hecho, confía en la circunstancia de la transmisión posesoria de la cosa pignorada a la hora de proteger a los terceros y siente la necesidad de arbitrar un procedimiento complementario, lo que ocurre es el que el mecanismo utilizado hace dudar de sí, no obstante lo afirmado anteriormente, la prenda nace como derecho real exclusivamente en el caso de observarse el requisito. La finalidad de la presente norma, su necesidad y limitación de sus efectos al ámbito de las relaciones del acreedor pignoraticio con los terceros, son claras, sin embargo, el acierto de la fórmula empleada parece discutible y su interpretación suscita algunas cuestiones que a continuación se detallan:

- Como parece derivarse de la propia literalidad de la dicción legal, lo que debe sólo constar en documento auténtico es la certeza de la fecha de la prenda, es necesario que en el documento se expresen algunas otras circunstancias.
- La determinación de quienes son terceros a efectos del mismo. Cumplidos los requisitos del artículo 1.865, la prenda es oponible como principio general, pero el tercero puede impugnar por falsedad o inexistencia la constitución de la prenda.

El *artículo 1.866 del Código Civil*, por otra parte, contiene un primer párrafo que se explica por la naturaleza de derecho real de la prenda de la cual

deriva su carácter absoluto, su oponibilidad *erga omnes*. El acreedor pignoraticio detenta la cosa hasta que no se le satisfaga su crédito, cualquier que fuese el titular de la misma. La norma no es una repetición del artículo 1.863, en el que se dice que para constituir un derecho de prenda se necesita poner la cosa en posesión del acreedor o de un tercero de común acuerdo. Esta retención propia del derecho real nada tiene que ver con el derecho de retención, que se agota en la mera detentación de la cosa, el retentor ni puede hacer suyos los frutos para imputarlos a lo debido, ni puede ejercitar sobre ella ningún *ius distrahendi*, ni goza de ninguna preferencia para el cobro por el hecho de la retención. Si la cosa se ha puesto en posesión de un tercero, el acreedor es poseedor mediato de la misma, protegido con las acciones posesorias. Posee la cosa en virtud de su derecho de prenda, no en nombre del constituyente, y el tercero es poseedor en nombre de aquél. La retención de la cosa permite al acreedor pignoraticio el ejercicio inmediato del *ius distrahendi* recogido en su variedad extrajudicial en el artículo 1.872. La retención de la cosa no impide al deudor ejercitar las facultades dominicales, pues sigue siendo dueño de ella, pero ha de hacerlo con respecto al derecho de prenda que ha constituido y a las facultades que en consecuencia tiene el acreedor pignoraticio; y el párrafo segundo de este precepto no otorga al acreedor ningún derecho de prenda, sino su retención, limitado y circunscrito a las relaciones entre acreedor y deudor, tal y como dispone la STS de 24 de junio de 1941, y permite a este último la retención para el supuesto que prevé, lo que ha motivado dudas sobre la naturaleza de la misma, pues la prenda que garantizaba la primera deuda sigue existiendo como tal si se contrae otra deuda mientras existe la retención que es exigible antes de haberse pagado la primera, siendo dudoso si la prolongación de la retención significa afección de la garantía a la segunda deuda, que sería una prenda legal creada por la Ley en base a la presente voluntad de las partes. La nueva deuda ha de ser contraída por las mismas personas que la primera, mientras se retiene la cosa en virtud de la garantía y ha de ser exigible antes de haberse pagado la primera, es decir, a lo que se ha de atender es a ese último momento y no a su vencimiento o exigibilidad. La retención ha de ser negada si la segunda deuda ha sido garantizada, es señal de que las partes han querido que la prenda anterior no asegure de ninguna manera la nueva obligación. En conclusión, lo que pretende el artículo 1.866 es otorgar la facultad de prorrogar la retención de cosa dada en prenda a otras deudas, en principio no garantizadas con ella, pero sin que ésta pueda ser realizada en caso de incumplimiento de «esas otras deudas» para su satisfacción, y ni mucho menos que con ello pueda perjudicarse a terceros afectados por la deuda principalmente garantizada, así lo dispone la STS de 21 de febrero de 1997. El acreedor debe cuidar de la cosa dada en prenda con la diligencia de un buen padre de familia, lo cual no es sino una consecuencia natural de la obligación de restituirla si el crédito se extingue por su satisfacción, de esta manera el artículo 1.867 del *Código Civil* al decir que tiene derecho al abono de los gastos hechos para su conservación plantea si el acreedor pignoraticio está obligado a realizarlos o bien se limita a concederle una acción de reclamación el supuesto de que los haga. La cuestión es discutible dados los términos en que se expresa el precepto, pero si está obligado a conservar no vemos cómo se le puede eximir el pago de los gastos que ocasione y trasladarlos al deudor propietario de la cosa, sería tanto como imponerle a éste la obligación de conservar. Los gastos de conservación son los que necesite la cosa desde que se entrega en prenda. El crédito por

gastos de conservación es singularmente privilegiado. El sujeto pasivo de la obligación de abonar los gastos de conservación es el pignorante, pues en interés de éste se hacen aunque esté en posesión de la cosa no el acreedor sino un tercero. Por otro lado, el *artículo 1.868 del Código Civil* tiene como supuesto de hecho una prenda que produce intereses que son frutos civiles que originan los derechos de crédito y es arbitrario negar que el precepto acoge también los mismos para mantener que no pueden ser objeto de prenda, ya que no son cosas; tal artículo no otorga al acreedor pignoraticio la plena propiedad de los intereses, los ha de compensar con los que se le deban, sin que el precepto exija una afección expresa de la prenda a los mismos, y es que en realidad, el precepto establece una anticresis en el contenido del derecho de prenda, lo que quiere decir que el derecho a los frutos en última instancia es del deudor pero él no puede percibirlo sino su acreedor.

Por lo que al *artículo 1.869 del Código Civil* se refiere la primera regla es necesaria. La constitución de la prenda no traslada más que la posesión de la cosa al acreedor, por lo que si el deudor pignorante era propietario seguirá siéndolo, las facultades que integran su propiedad estarán limitadas por las propias del derecho real de prenda que ha constituido, por eso, no podrán constituir ningún otro derecho real que lleve consigo el uso y disfrute de la cosa con su correspondiente posesión, pues ésta es del acreedor pignoraticio. En cambio, la segunda regla es susceptible de duda y ello porque trata de acciones que competen al dueño de la cosa pignorada para reclamarla o defenderla contra tercero y dentro de la misma se comprenden la acción reivindicatoria y las acciones posesorias y faculta al acreedor pignoraticio para ejercitarlas teniendo en cuenta que es titular de un derecho real que le otorga la posesión inmediata de la cosa, además no es lógico que tenga que utilizar las acciones posesorias de su deudor para defenderla o reclamarla frente a terceros y debe considerarse legitimado por su misma titularidad.

En cuanto al *artículo 1.870 del Código Civil* dispone que el acreedor pignoraticio no tiene poderes sobre el objeto dado en prenda que sobrepasen el objeto de su constitución: servir de garantía, no puede usar la misma salvo que el dueño lo consienta y este consentimiento da lugar al otorgamiento de una facultad de uso que inserta en el contenido del derecho de garantía, por eso, a la extinción del mismo, el acreedor no puede seguir en posesión de la cosa para usarla salvo que otra cosa se haya pactado. En este orden de cosas, si se produce un uso ilegal de la cosa, por ejemplo, en caso de tener el acreedor autorización, o el abuso de ella en otro concepto, cuando dicha autorización existe, es sancionado con el otorgamiento al dueño de la facultad de pedir la constitución de depósito. Son abuso los actos o negocios realizados por el acreedor pignoraticio que desbordan la autorización que para el uso pudo recibir, también lo es el ejercicio anormal o perjudicial para la cosa por el mismo uso consentido. Pero lo que no exige el precepto que estudiamos es que la cosa en garantía haya sufrido daños aunque su aparición será seguramente en la mayor parte de las veces indicios del abuso, el mismo se refiere al acreedor que es poseedor de la cosa pignorada y al deudor pignorante que es dueño de aquélla, y es que si el uso o abuso proviene del tercero al que se ha dejado la posesión de común acuerdo pueden pedirle a ese tercero la restitución de la cosa y en caso de desacuerdo a cualquiera de ellos deberá considerársele facultado para hacer uso de dicho artículo, al deudor pignorante como dueño de la cosa y al acreedor pignoraticio como titular de un derecho real sobre ella.

El artículo 1.871 se encarga de regular las relaciones entre el deudor y el acreedor y no hay obstáculo para que abarque el supuesto de prenda constituida por un tercero, además se niega al deudor el poder pedir la restitución de la prenda queriendo decir que el deudor no tiene derecho a que se le restituya la prenda aunque haya vencido la obligación asegurada necesitando el consentimiento del acreedor y sólo cuando se hayan pagado principal, intereses y expensas —estas últimas nacen como consecuencia de conservación de la cosa—, el deudor tendrá derecho a exigirle la restitución de la cosa.

El artículo 1.872 regula un procedimiento extrajudicial para la satisfacción forzosa del acreedor, pero se ha de precisar cuál es el crédito que ostenta y que está garantizado con la prenda y con los pactos sobre el momento, forma y lugar de pago. Dicho procedimiento consiste en una subasta pública notarial para cuya celebración ha de citarse al deudor y al dueño de la prenda, es decir, al que pignora cosa de su propiedad para garantizar deuda ajena y si en la primera subasta no hubiese sido enajenada podrá celebrarse una segunda que tiene carácter especial y es que establecido en el artículo 1.872 la subasta pública, tal y como acabamos de plantear, «precisamente» dice el texto legal excluye cualquier otro medio para llevar a cabo la enajenación de los bienes dados en prenda ante el impago por el deudor de la obligación asegurada con ella, ni este texto legal ni ningún otro establece los requisitos a que ha de ajustarse la subasta pública a celebrar ante el Notario, por lo que es indudable que nos encontramos ante un vacío legal para llenar el cual habrá de acudir a aquellas normas que regulan la celebración de subastas públicas en procesos ejecutivos judiciales o extrajudiciales que permitan establecer unos criterios objetivos aplicables al caso no regulado de dicho artículo 1.872 contemplado. Finalmente tal precepto que se comenta alude al Código de Comercio en cuanto a la ejecución de prenda de valores cotizables, otorgando al acreedor una facultad por lo que puede instar lo necesario para proceder a la realización del crédito por la vía judicial, así lo dispone la STS de 5 de octubre de 1926. Además el derecho de hacerse dueño de la prenda agotado por los procedimientos del tan citado artículo 1.872 lo tiene el acreedor en los supuestos de su párrafo segundo, tal y como mantiene la STS de 27 de abril de 1918.

Por último, el artículo 1.873 no hace más que seguir la tradición histórica de protección del carácter de los préstamos sobre prendas que practicaban los Montes de Piedad para erradicar la usura, en condiciones benéficas en cuanto al plazo y tipo de interés, por eso respeta las leyes y reglamentos que conciernen a estos establecimientos y declara subsidiaria de esa normativa la del Código Civil sobre el derecho de prenda, pero tal precepto no sólo comprende exclusivamente a los Montes de Piedad sino también a los demás «establecimientos públicos que por instituto o profesión prestan sobre prendas» y ello porque quiso abarcar a las Cajas de Ahorro que empezaron a fundarse en el siglo XIX y que en su origen suministraban los fondos al Monte para sus créditos pignoraticios.

VI. CONCLUSIONES

Después del análisis efectuado deducimos que como consecuencia de la pignoración del crédito le corresponde al acreedor pignoraticio las acciones para exigir del deudor su pago aunque pueda pactarse que la exigencia sea

conjunta con la debida notificación para su eficacia al deudor, por lo que admitida la prenda sobre créditos y la prenda de dinero, nos podemos preguntar qué mecanismos de satisfacción forzosa pueden ser utilizados por el acreedor pignoraticio, la respuesta la podemos circunscribir a que en la prenda de créditos, si el crédito garantizado vence antes que el pignorado, aunque lo más práctico y menos perjudicial es no ejecutar al vencimiento del primero sino esperar al del segundo y así obtener una suma de dinero que por subrogación real será la afectada a la garantía, mientras el acreedor pignoraticio se halle en posesión del crédito tiene facultad para exigirlo habida cuenta de que ningún precepto le obliga a pedir inmediatamente al vencimiento la ejecución de la prenda, pero la prenda de dinero faculta al acreedor pignoraticio a compensar lo que debe restituir con su crédito llegado el vencimiento del mismo y no satisfecho por el deudor, pues la compensación deriva de suyo de la naturaleza especial de garantía. En ningún caso se produce una infracción de la prohibición del pacto comisorio, pues el acreedor pignoraticio se hace pago a sí mismo de lo que se le debe empleando un lenguaje gráfico, no hay riesgo de que el deudor o sus acreedores se perjudiquen porque el acreedor pignoraticio no recibe más que lo que se le debe. Además, en relación con la prenda puede contemplarse la nota de indivisibilidad según que la garantía, en seguridad de un solo crédito, tenga por objeto una o varias cosas. En el primer caso, pasando la cosa a la posesión del acreedor parece difícil que pueda ser objeto de división física con independencia de la voluntad de éste, por el contrario, está dentro de lo normal la posibilidad de que el crédito, la deuda garantizada o la cosa misma cuando sea susceptible de ello y se dividan jurídicamente por varias causas como, por ejemplo, por muerte del acreedor o del deudor, pues falleciendo aquél, el crédito puede dividirse entre sus herederos a quienes corresponderá la posesión pignoraticia de la cosa gravada que, normalmente, estará en poder de uno de ellos pudiendo, en este caso, hacerse realidad la hipótesis prevista cobrando la parte del crédito que le corresponde y sin tener en cuenta lo previsto en el Código Civil devuelva la cosa pignorada al deudor, pareciendo que, en tal caso, los restantes acreedores están facultados para exigir de éste, mediante el ejercicio de la oportuna acción real, que les reintegre la posesión de la cosa injustificadamente perdida. Si no lo logran por no estar ya la cosa en el patrimonio del deudor, podrán ejercitar las correspondientes acciones de resarcimiento contra éste y contra el coheredero que quebrantó lo dispuesto en la norma, solución que deberá funcionar si la cosa no se constituyó en posesión del causante sino de un tercero y éste la devuelve al deudor sin estar totalmente satisfechos los coherederos, o si, siendo divisible, la devuelve parcialmente sin haberse extinguido la obligación en su integridad. Si la prenda se constituyó afectando en garantía de la obligación distintas cosas, en principio y en defecto de pacto, en otro sentido, todas y cada una de ellas responden de la totalidad de la obligación y, por lo mismo, carece de facultad el deudor o constituyente de la garantía para solicitar la devolución de alguna de ellas aunque se haya pagado parte de la deuda y se presuma fundadamente que las restantes cosas que soportan el gravamen cubren sobradamente la parte del crédito no satisfecha.

RESUMEN

LA PRENDA

A lo largo del presente estudio vemos que la pignoración de dinero, si se confunde en el patrimonio del acreedor no es jurídicamente posible, pero sí lo es la del crédito que se ostenta para la restitución del tantumdem, además si el deudor a su vez es acreedor pignoraticio de aquél recayendo su garantía sobre el crédito a la restitución, cabe la compensación sin que el pacto que la establezca incida en la prohibición del artículo 1.859 del Código Civil.

ABSTRACT

THE PLEDGE

In this study we see that the pledging of money is not legally possible if the money is mixed into the creditor's body of assets, but the pledging of credit held against the return of a «tantumdem» is legally possible. In addition, if the borrower is in turn the secured creditor of the first creditor and the credit held against return is what secures his credit, offsetting is a possibility, and the offsetting agreement will not be prohibited under article 1859 of the Civil Code.

ESTUDIO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, Y SU MODIFICACIÓN POR LEY 26/2005, DE 30 DE NOVIEMBRE.

por

ROSANA PÉREZ GURREA
Licenciada en Derecho

I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

La regulación que hace el Código Civil de esta materia, así como su insuficiencia para resolver los problemas planteados en la práctica, dieron lugar a la aparición de una legislación especial en la materia. Se inicia así una legislación intervencionista que culminaría con la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935, según la cual, el propietario tenía libertad para arrendar o no, pero si lo hacía el contrato se regía por normas imperativas, idea reiteradamente declarada por la jurisprudencia en sentencias de 29 de octubre de 1945 y 5 de abril de 1949, entre otras. Esta concepción social e institucional del arrendamiento rústico se distancia bastante de los principios reguladores de esta figura jurídica en el Código Civil. Posteriormente se dictó un Reglamento para la aplicación de la legislación sobre arrendamientos rústicos, aprobado por Decreto de 29-4-1959, que en realidad más que una norma de carácter reglamentario era un texto refundido, ya que no se limitó a desarrollar la ley, sino que sistematizó las disposiciones legislativas existentes hasta ese momento en la materia.

La reforma de esta legislación tiene lugar por Ley de 31-12-1980, la cual se caracterizaba por su tendencia social manifestada en la protección al arrendatario, concediéndole derechos tan importantes como el de tanteo y retracto, contempla el derecho de adquisición forzosa, el carácter restrictivo de la re-