



# Asamblea General

Distr. limitada  
23 de noviembre de 2005  
Español  
Original: inglés

---

**Comisión de las Naciones Unidas para  
el Derecho Mercantil Internacional**  
Grupo de Trabajo VI (Garantías Reales)  
Noveno período de sesiones  
Nueva York, 30 de enero a 3 de febrero de 2006

## Garantías reales

### Recomendaciones del proyecto de guía legislativa sobre las operaciones garantizadas

#### Informe del Secretario General

##### Adición

## Índice

	<i>Recomendaciones</i>	<i>Página</i>
VII. Derechos y obligaciones de las partes con anterioridad al incumplimiento . . .	86-87	2
VIII. Incumplimiento y vía ejecutoria. . . . .	88-124	3



## **VII. Derechos y obligaciones de las partes con anterioridad al incumplimiento**

### **Finalidad**

Las disposiciones sobre el régimen aplicable a los derechos y obligaciones de las partes antes del incumplimiento tienen por objeto:

- a) Prever cláusulas suplementarias para todo acuerdo de garantía con objeto de dar a las operaciones garantizadas una mayor eficiencia y previsibilidad;
- b) Reducir los gastos de las operaciones eliminando la necesidad de negociar y redactar cláusulas para los acuerdos de garantía que ofrezcan una base aceptable para concertar un acuerdo;
- c) Reducir las posibilidades de que surjan controversias;
- d) Brindar a las partes orientación en la redacción del acuerdo de garantía o facilitarles una lista de referencia a la que puedan remitirse durante la negociación y la concertación del acuerdo de garantía; y
- e) Promover la autonomía de las partes.

### **Autonomía contractual de las partes**

86. [Salvo si se dispone otra cosa en [especificuense las disposiciones a las que no puede hacerse excepción o que no puedan modificarse mediante acuerdo]], el régimen debería disponer que el acreedor garantizado y el otorgante podrán hacer excepción, mediante acuerdo, a sus respectivos derechos y obligaciones, o modificarlos. Ese acuerdo no debería afectar a los derechos de toda persona que no fuera parte en el acuerdo.]

*[Nota para el Grupo de Trabajo: La recomendación 86 será trasladada a las disposiciones generales del proyecto de Guía (véase A/CN.9/588, párr. 47).]*

### **Reglas supletorias**

87. La ley debería prever reglas supletorias, de carácter no imperativo, que sean aplicables, salvo acuerdo en contrario de las partes. Estas reglas deberían, entre otras cosas:

- a) Obligar al otorgante o al acreedor garantizado que esté en posesión de los bienes gravados a mantener dichos bienes en buenas condiciones;
- b) Preservar los derechos inherentes a las garantías reales, incluido el derecho a percibir el producto o los frutos civiles derivados del bien gravado;
- c) Conceder al otorgante el derecho a continuar explotando sus negocios, incluido el derecho a utilizar y a mezclar los bienes gravados, así como a disponer de ellos, en el curso ordinario de sus negocios; y
- d) Garantizar la liquidación de la garantía real una vez que la obligación que esa garantía respalda haya sido pagada o cumplida de cualquier otra forma.

## VIII. Incumplimiento y vía ejecutoria

### Finalidad

Las disposiciones sobre el régimen aplicable al incumplimiento y a la vía ejecutoria tienen por objeto:

- a) Prever procedimientos claros y sencillos para ejecutar las garantías reales de forma previsible y eficiente al producirse un incumplimiento por parte del deudor;
- b) Prever procedimientos con los que se incremente al máximo el valor de la posible liquidación de los bienes gravados para el otorgante, el acreedor garantizado y otros acreedores del otorgante;
- c) Prever la aplicación de métodos judiciales agilizados y, a reserva de la aplicación de las salvaguardias apropiadas, de métodos extrajudiciales para que el acreedor garantizado obtenga el valor de la liquidación de los bienes gravados;
- d) Coordinar el régimen de ejecución de las operaciones garantizadas con otras disposiciones legales que rijan la ejecución de los créditos sobre bienes gravados, incluido el régimen de la insolvencia.

### Aplicación del presente capítulo a las transferencias absolutas de créditos por cobrar

88. El régimen debería disponer que el presente capítulo será aplicable a la ejecución de los derechos de un cesionario de créditos por cobrar adquiridos por medio de una transferencia absoluta, pero lo será únicamente cuando, conforme a los términos de la transferencia, se recurra al cedente en caso de impago del deudor de la cuenta.

*[Nota para el Grupo de Trabajo: El Grupo de Trabajo tal vez desee tomar nota de que la recomendación 88 tiene la finalidad de aclarar que, si bien la presente Guía es aplicable en general a las transferencias absolutas de créditos por cobrar, el presente capítulo es únicamente aplicable a las transferencias absolutas de créditos por cobrar efectuadas por razones de garantía.]*

### Normas generales de conducta

89. El régimen debería prever que todas las partes deberán ejercer sus derechos y cumplir sus obligaciones conforme a las recomendaciones del presente capítulo, actuando de buena fe y de forma razonable desde el punto de vista mercantil.

### Responsabilidad en caso de incumplimiento de las recomendaciones del presente capítulo

89 bis. El régimen debería disponer que toda parte que incumpla las recomendaciones del presente capítulo incurrirá en responsabilidad por toda pérdida ocasionada por dicho incumplimiento.

*[Nota para el Grupo de Trabajo: El Grupo de Trabajo tal vez desee analizar si los principios enunciados en las recomendaciones 89 y 89bis deben ser aplicables, cuando proceda, en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de las obligaciones enunciadas en todos los capítulos de la Guía.]*

### **Autonomía de las partes**

90. El régimen debería disponer que la norma general de conducta de la recomendación 89 no podrá ser objeto de una excepción unilateral ni podrá modificarse mediante acuerdo en ningún momento.

[91.] A reserva de lo dispuesto en la recomendación 90, el régimen debería disponer que: i) el otorgante y cualquier otra persona que adeude un pago o que deba cumplir una obligación garantizada frente a otra persona sólo podrá hacer excepción unilateralmente a cualquiera de los derechos y recursos que le confieren las recomendaciones del presente capítulo o modificarlos cuando haya habido incumplimiento, y que ii) el acreedor garantizado podrá en todo momento hacer excepción unilateralmente o mediante acuerdo a cualquiera de los derechos y recursos que le confieren las recomendaciones del presente capítulo. Tal acuerdo no afectará los derechos de terceros que no sean partes en él. La persona que impugne el acuerdo deberá demostrar que éste se celebró antes del incumplimiento o que era incompatible con la recomendación 90.

### **Derechos y recursos tras el incumplimiento**

92. Tal como se dispone más específicamente en otras recomendaciones del presente capítulo, el régimen debería prever que, al producirse el incumplimiento, el otorgante y el acreedor garantizado dispondrán de los derechos y recursos establecidos en las recomendaciones del presente capítulo en el acuerdo de garantía (excepto si éste es incompatible con las recomendaciones imperativas del presente capítulo) y en cualquier otra legislación.

### **Recursos para el acreedor garantizado**

93. Tal como se dispone más específicamente en otras recomendaciones del presente capítulo, el régimen debería disponer que tras el incumplimiento el acreedor garantizado tendrá acceso a uno o más de los siguientes recursos con respecto a un bien gravado:

- a) Obtener la posesión de un bien corporal gravado;
- b) Cobrar el valor de un bien gravado que sea un crédito por cobrar, un título negociable, una cuenta bancaria o el derecho a cobrar el producto de una garantía independiente;
- c) Ejercer sus derechos en virtud de un documento negociable;
- d) Enajenar un bien gravado;
- e) Proponer al otorgante que el acreedor garantizado acepte los bienes gravados a modo de cumplimiento total o parcial de las obligaciones garantizadas; y
- f) Cualquier otro recurso previsto en el acuerdo de garantía (excepto si es incompatible con las recomendaciones imperativas del presente capítulo) o en cualquier otra regla de derecho.

[Nota para el Grupo de Trabajo: El Grupo de Trabajo tal vez desee tomar nota que se agregará a las disposiciones generales de la Guía la regla de interpretación conforme a la cual el empleo del singular incluye también al plural, y viceversa.]

#### **Ejecución judicial y extrajudicial**

94. Tal como se dispone más específicamente en otras recomendaciones del presente capítulo, el régimen debería permitir que, tras un incumplimiento, el acreedor garantizado pudiera ejercer los recursos descritos en la recomendación 93:

- a) Recurriendo a un tribunal o a otra autoridad; o
- b) Sin recurrir ni a un tribunal ni a ninguna otra autoridad.

#### **Recursos para el otorgante**

95. Tal como se dispone más específicamente en otras recomendaciones del presente capítulo, el régimen debería prever que, al producirse el incumplimiento, el otorgante podrá tener acceso a uno o más de los siguientes recursos:

a) En cualquier momento antes de la enajenación o la aceptación del bien gravado o del cobro de su importe por el acreedor garantizado, pagar íntegramente la obligación garantizada, incluidos los intereses y los gastos de su ejecución hasta el momento de la satisfacción total y quedar liberado de la garantía real constituida sobre todos los bienes gravados que respalden la obligación;

b) Apelar ante un tribunal u otra autoridad en caso de que el acreedor garantizado no haya cumplido o no esté cumpliendo sus obligaciones previstas en las recomendaciones del presente capítulo en lo que se refiere a la ejecución extrajudicial;

c) Rechazar la propuesta del acreedor garantizado de aceptar un bien gravado a modo de satisfacción total o parcial de las obligaciones garantizadas en los plazos prescritos en las recomendaciones del presente capítulo; y

d) Disponer de cualquier otro recurso previsto en el acuerdo de garantía (excepto si no se ajusta a las recomendaciones imperativas del presente capítulo) o en cualquier otra regla de derecho.

#### **Recursos acumulativos**

96. El régimen debería prever que el ejercicio de un recurso no invalidará la posibilidad de acogerse a otro.

#### **Otros recursos**

97. El régimen debería prever que el ejercicio de los recursos relativos a un bien gravado establecidos en el presente régimen no impide al acreedor garantizado ejercitar sus recursos con respecto a la obligación garantizada por el bien gravado. El régimen debería disponer también que el ejercicio de recursos con respecto a una obligación garantizada no impedirá al acreedor garantizado ejercer sus recursos con respecto a un bien gravado que respalde esa obligación.

### **Liberación de los bienes gravados tras la liquidación completa**

98. El régimen debería prever que, tras producirse el incumplimiento y hasta el momento en que el acreedor garantizado enajene o acepte el bien gravado o cobre su importe, el otorgante o cualquier otra parte interesada (por ejemplo, un acreedor garantizado cuyo crédito goce de un grado de prelación inferior al del acreedor garantizado ejecutante, un garante o uno de los copropietarios de los bienes gravados) tendrá derecho a pagar íntegramente la obligación garantizada, incluidos los intereses devengados y los gastos de ejecución realizados hasta el momento de la liquidación total. En el régimen debería especificarse que con este pago todos los bienes gravados que respaldan esa obligación dejarán de estar sujetos a la garantía real o que se subrogarán los derechos del acreedor garantizado a cualquier otra parte interesada que efectúe el pago.

### **[Notificación de la intención de proceder a la ejecución extrajudicial**

99. El régimen debería:

a) Determinar si se debe exigir a un acreedor garantizado que notifique su intención de proceder a la ejecución extrajudicial de una garantía real a raíz del incumplimiento, así como del momento en que debería hacer tal notificación y a quién deberían dirigirla;

b) Señalar la forma en que se deberá presentar la notificación, el momento de hacerlo y su contenido mínimo, incluso si dicha notificación [al otorgante] debería contener el cálculo de la cuantía adeudada en ese momento y una explicación de las medidas que el deudor o el otorgante deberán adoptar para obtener la liberación de los bienes gravados de la garantía real que pesa sobre ellos con arreglo a la recomendación 98;

c) Prever que la notificación deberá redactarse de tal manera que quepa razonablemente esperar que con ella queden debidamente informados los destinatarios sobre su contenido, como con un texto del tenor del acuerdo de garantía;

d) Determinar si la notificación se debe inscribir en el registro general de las garantías reales;

e) Exponer las consecuencias legales del incumplimiento de las recomendaciones que rigen las notificaciones de la intención de proceder a la ejecución extrajudicial; y

f) Enumerar los casos en que no se requerirá la notificación a fin de evitar todo efecto negativo sobre el valor de liquidación de los bienes gravados (por ejemplo, en caso de bienes corporales perecederos o de otros bienes cuyo valor puede decrecer rápidamente).]

### **Objeciones a la ejecución extrajudicial**

100. En el régimen debería preverse que nada de lo en él establecido impedirá al deudor, al otorgante ni a otros interesados (por ejemplo, a un acreedor garantizado con un grado de prelación inferior al del acreedor garantizado ejecutante, a un garante o al copropietario de los bienes gravados) recurrir a un tribunal o a otra autoridad en caso de que el acreedor garantizado no cumpla o no esté cumpliendo

con sus obligaciones previstas en las recomendaciones del presente capítulo. En el régimen deberían preverse salvaguardias en el procedimiento, a fin de desalentar las solicitudes infundadas y de impedir toda obstaculización impropia de la liquidación de los bienes gravados o toda demora indebida de tal liquidación por parte del acreedor garantizado.

*[Nota para el Grupo de Trabajo: El Grupo de Trabajo tal vez desee plantearse si el derecho a solicitar medidas al tribunal por parte del deudor, el otorgante u otros terceros interesados debería ser generalmente aplicable al ejercicio de todos los derechos y recursos previstos en las recomendaciones del presente capítulo, y no únicamente con respecto a la ejecución extrajudicial.]*

### **Derecho del acreedor garantizado a tomar posesión de un bien gravado**

101. El régimen debería prever que, al producirse un incumplimiento, el acreedor garantizado tendrá derecho a tomar posesión de un bien corporal gravado. El acreedor garantizado podrá tomar posesión de tal bien sin recurrir al tribunal ni a otra autoridad, pero únicamente si puede conseguirlo sin el uso de fuerza o la amenaza de fuerza. [El régimen debería prever procedimientos agilizados para situaciones en que el acreedor garantizado recurriera al tribunal o a otra autoridad para obtener la posesión de un bien gravado.]

*[Nota para el Grupo de Trabajo: El Grupo de Trabajo tal vez desee plantearse si debería reformularse el principio del procedimiento judicial sumario como principio general aplicable al ejercicio de todos los derechos y recursos previstos en las recomendaciones del presente capítulo. De ser así, cabría plantearse agregar al texto las siguientes líneas: “El régimen debería prever procedimientos judiciales sumarios con respecto al ejercicio de derechos y recursos del acreedor garantizado, del otorgante y de cualquier otra persona que tenga pendiente el cumplimiento de la obligación garantizada o que reclame un derecho sobre los bienes gravados”. En el comentario se explicará que toda persona que tenga derecho a solicitar medidas judiciales en virtud de la recomendación 100 podrá hacerlo cuando se incumpla la presente recomendación. Además, en la sección de terminología de la Guía se insertará una definición del concepto de “posesión” conforme a la cual la posesión no deberá entenderse como una posesión ficticia o deducible sino como una posesión efectiva.]*

### **Cobro de créditos exigibles**

102. Con respecto a un crédito por cobrar que sea un bien gravado, el régimen debería prever que, tras producirse un incumplimiento, el acreedor garantizado podrá cobrar o hacer ejecutar el pago del crédito.

*[Nota para el Grupo de Trabajo: El Grupo de Trabajo tal vez desee tomar nota de que en el comentario se explicará que el acreedor garantizado tendrá también la opción de enajenar un crédito por cobrar conforme a las recomendaciones 93 d) y 110.]*

103. El régimen debería prever que el derecho del acreedor garantizado a cobrar o a hacer ejecutar el pago de un crédito exigible incluye el derecho a cobrar o, si no, a hacer ejecutar cualquier derecho personal o real que respalde el pago o el cumplimiento del crédito (como, por ejemplo, una garantía o un derecho de garantía).

### **Títulos negociables**

104. El régimen debería prever que, al producirse un incumplimiento, el acreedor garantizado tendrá derecho a hacer valer un título negociable que sean un bien gravado frente a una persona que se halle obligada por dicho título. Sin embargo, al igual que entre el acreedor garantizado y i) la persona obligada por el título negociable o ii) terceros que invoquen derechos en virtud del régimen de los títulos negociables, las obligaciones y derechos de esas personas se registrarán por la legislación en materia de títulos negociables.

*[Nota para el Grupo de Trabajo: En el comentario figurarán ejemplos de las siguientes personas:*

*a) La persona sujeta al título negociable sólo podrá quedar obligada a pagar al titular o a un tercero con derecho a hacer valer el instrumento conforme a la ley que rija los títulos negociables; y*

*b) El derecho de la persona obligada por el título a o poner excepciones a dicha obligación estará determinado por la legislación que rija los títulos negociables.]*

105. En el régimen debería preverse que el derecho del acreedor garantizado a cobrar o a hacer valer un título negociable incluye el derecho a cobrar o a hacer ejecutar cualquier derecho personal o real que respalde el pago o el cobro del título negociable (como, por ejemplo, una garantía o un derecho de garantía).

### **Derechos al cobro del producto de una garantía independiente**

106. [Véase A/CN.9/WG.VI/WP.24/Add.2.]

### **Cuentas bancarias**

106bis. En el régimen debería preverse que, al producirse un incumplimiento, el acreedor garantizado que disponga de una garantía real sobre una cuenta bancaria podrá ejercer todos los recursos que se confieren a los acreedores garantizados en el presente capítulo. No obstante, el derecho a cobrar de una cuenta bancaria, está, frente al banco depositario, sujeto a la recomendación [...].

*[Nota para el Grupo de Trabajo: el Grupo de Trabajo tal vez desee tomar nota de que la recomendación enunciada en la recomendación 106bis, que podría insertarse en una nueva sección de la Guía que tratara de los derechos y obligaciones de los terceros, podría tener el siguiente tenor: “El régimen debería prever que nada de lo dispuesto en la Guía obligará a un banco depositario a pagar a una persona que no sea: i) el cliente del banco depositario ni ii) un acreedor garantizado que tenga el control de la cuenta bancaria en virtud de un acuerdo concertado con el banco depositario.”]*

107. En el régimen debería preverse que, al producirse un incumplimiento, el acreedor garantizado que tenga el control de una cuenta bancaria tendrá el derecho a ejecutar su garantía real como banco depositario si el acreedor garantizado es un banco depositario o, cuando el banco depositario no sea el acreedor garantizado, de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo con el banco por el que se establezca el control sin tener que recurrir a un tribunal ni a ninguna otra autoridad.

108. El régimen debería disponer que el acreedor garantizado que no tenga el control de una cuenta bancaria sólo podrá ejecutar la garantía real frente al banco depositario en virtud de un mandamiento judicial, a menos que el banco depositario convenga en proceder de otro modo.

*[Nota para el Grupo de Trabajo: El Grupo de Trabajo tal vez desee tomar nota de que en la sección de terminología de la Guía se insertará la siguiente definición: “se entenderá que un acreedor garantizado tiene el “control” de una cuenta bancaria cuando: i) el acreedor garantizado sea el banco depositario; ii) el banco depositario haya convenido en seguir las instrucciones del acreedor garantizado en lo que respecta a la cuenta bancaria sin contar con el consentimiento del otorgante (el acuerdo en virtud del cual el banco depositario conviene en seguir las instrucciones del acreedor garantizado en lo que respecta a la cuenta bancaria sin contar con el consentimiento del otorgante se denomina “acuerdo de control”); o iii) el acreedor garantizado sea el cliente del banco en lo que respecta a la cuenta bancaria”.]*

### **Documentos negociables**

109. En el régimen debería preverse que, al producirse un incumplimiento, el acreedor garantizado tendrá derecho a hacer valer un documento negociable frente al emisor o frente a cualquier otra persona obligada por un documento negociable. Sin embargo, al igual que en la relación entre el acreedor garantizado y el emisor o cualquier otra persona obligada por el documento negociable, los derechos y obligaciones de esas personas se regirán por la ley que regule los documentos negociables.

*[Nota para el Grupo de Trabajo: El Grupo de Trabajo tal vez desee tomar nota de que en el comentario se citará el ejemplo de que el emisor podrá verse obligado a entregar los bienes únicamente al titular del documento negociable que se refiera a ellos.]*

### **Enajenación de bienes gravados**

110. Tal como se dispone más específicamente en otras recomendaciones del presente capítulo, en el régimen debería preverse que, tras producirse un incumplimiento, el acreedor garantizado tendrá derecho a vender o a arrendar un bien gravado, a conceder licencias sobre él o a enajenarlo de alguna otra manera de conformidad con la recomendación 93 d).

110 bis El régimen debería disponer que un acreedor garantizado que enajenara bienes gravados sin recurrir a ningún tribunal ni a otra autoridad podrá seleccionar el método, la manera, el momento y el lugar en que se efectuará la enajenación, así como otros aspectos.

*[Nota para el Grupo de Trabajo: El Grupo de Trabajo tal vez desee tomar nota de que en el comentario se explicará que esta recomendación está sujeta a la norma de la buena fe y de la razonabilidad comercial que se enuncia en la recomendación 89. También se explicará que el propósito y efecto de esta recomendación es compaginar los intereses del otorgante (y de sus otros acreedores) con los del acreedor garantizado ofreciendo flexibilidad en los métodos utilizados para enajenar bienes gravados con miras a obtener una liquidación económicamente efectiva, al tiempo que se protege al otorgante de toda acción que*

*pudiera adoptar el acreedor garantizado y que, en el contexto mercantil, no fuera razonable.]*

### **Notificación anticipada de la enajenación extrajudicial de bienes gravados**

111. El régimen debería abordar la cuestión de si un acreedor garantizado debe dar notificación de una enajenación extrajudicial de un bien gravado tras un incumplimiento. Cuando la ley requiera tal notificación, el régimen debería:

a) Especificar que la notificación deberá darse: i) al otorgante, al deudor y a cualquier otra persona que adeude el pago de la obligación garantizada, ii) a cualquier persona que tenga derechos sobre el bien gravado y que, antes de que el acreedor garantizado haya notificado al otorgante, hayan dado a conocer por escrito esos derechos al acreedor garantizado, y iii) a cualquier otro acreedor garantizado que, más de [...] días antes de que se envíe la notificación al otorgante haya registrado una notificación de garantía real sobre el bien gravado bajo el nombre del otorgante, o que esté en posesión del bien gravado en el momento en que se hizo cargo de él el acreedor garantizado;

b) Especificar la forma y el momento en que deberá darse tal notificación, así como su contenido mínimo, determinando incluso si dicha notificación [al otorgante] debería contener el cálculo de la cuantía adeudada en ese momento y el derecho del deudor o del otorgante a obtener que los bienes gravados queden liberados de la garantía real con arreglo a la recomendación 98;

c) Disponer que toda notificación de este tipo esté redactada de manera que quepa razonablemente prever que informe a los destinatarios de su contenido y, si se hace valer la garantía real frente a terceros mediante la inscripción registral, será suficiente con notificar a todas las otras personas en el idioma en que figure registrada);

d) Regular las consecuencias jurídicas del incumplimiento de las recomendaciones que rigen las notificaciones de enajenaciones extrajudiciales; y

e) Enumerar los casos en que no se requeriría tal notificación, ya sea porque la demora ocasionada por el requisito de notificación previa podría tener un efecto negativo en el valor de liquidación de los bienes gravados (como en el caso de los bienes corporales perecederos u otros bienes cuyo valor pudiera decrecer rápidamente) o porque los bienes gravados son de una naturaleza que se venden en un mercado reconocido (con lo que queda obviada la necesidad de una notificación previa).

112. En el régimen deberían preverse normas que garanticen que la notificación pueda darse de forma eficaz, oportuna y fiable a fin de proteger al otorgante y a otras partes interesadas y de evitar, al mismo tiempo, toda repercusión negativa sobre los recursos del acreedor garantizado y sobre el posible valor monetario de los bienes gravados.

*[Nota para el Grupo de Trabajo: El Grupo de Trabajo tal vez desee tomar nota de que en el comentario se explicará que esas reglas deberían compaginar el interés del acreedor garantizado en tener flexibilidad para enajenar el bien gravado sin demora a fin de aprovechar las condiciones favorables del mercado (un interés que también tiene beneficios para el otorgante y para otras partes interesadas) con el interés del otorgante y de esas otras partes en obtener la notificación de la*

*enajenación con la suficiente anticipación a fin de poder adoptar medidas que les permitan proteger mejor sus intereses (como localizar a posibles compradores del bien gravado o asistir a una enajenación pública del bien gravado para comprobar si el acreedor garantizado cumplía con las obligaciones que le impone el presente capítulo.)]*

### **Aceptación de los bienes gravados como forma de pago de la obligación garantizada**

113. En el régimen debería disponerse que, al producirse un incumplimiento, el acreedor garantizado podrá declararse dispuesto a aceptar, sin recurrir a un tribunal ni a ninguna otra autoridad, uno o más de los bienes gravados a modo de pago total o parcial de la obligación garantizada.

114. En el régimen debería preverse que el acreedor garantizado que se declare dispuesto a aceptar un bien gravado a modo de liquidación total o parcial de la obligación garantizada deberá enviar la propuesta, especificando la suma adeudada en la fecha del envío de la propuesta y el importe de la obligación que se proponga dar por satisfecha al aceptar el bien gravado, a las siguientes personas:

a) Al otorgante, al deudor y a cualquier otra persona que adeude pagos correspondientes a la obligación garantizada (por ejemplo, a un garante);

b) A toda persona a la que asistan derechos sobre el bien gravado que hayan notificado esos derechos por escrito al acreedor garantizado más de [...] días antes del envío de la propuesta por parte del acreedor garantizado al otorgante; y

c) A cualquier otro acreedor garantizado que haya inscrito en un registro una notificación de una garantía real sobre el bien gravado en nombre del otorgante [y que lo haya hecho más de [...] días antes de que la propuesta sea enviada al otorgante] o que se halle en posesión del bien gravado en el momento en que se hubiera hecho cargo de él el acreedor garantizado.

115. El régimen debería disponer que si una persona a la que, en virtud de la recomendación 114, haya de enviarse una propuesta de aceptación de un bien gravado en total o parcial satisfacción de la obligación garantizada presenta una objeción por escrito a dicha propuesta [en un breve plazo, como de 20 días] a partir de la fecha del envío de la propuesta, el acreedor garantizado no podrá llevar a término su propuesta.

### **Superávit y déficit**

116. En el régimen debería preverse que el acreedor garantizado ejecutante deberá aplicar el producto neto de su ejecución (previa deducción de los costos de ejecución) al pago de las obligaciones garantizadas. A reserva de lo previsto en la recomendación 117, el acreedor garantizado ejecutante deberá cancelar todo superávit que subsista tras este pago a los acreedores concurrentes subordinados que, antes de toda distribución del superávit, hayan notificado por escrito al acreedor garantizado ejecutante su reclamación de un eventual superávit. El saldo restante, si lo hubiere, deberá hacerse efectivo al otorgante.

117. Además, en el régimen debería disponerse que, exista o no controversia sobre el derecho de algún reclamante concurrente a cobrar o sobre el grado de prelación en el cobro, el acreedor garantizado ejecutante podrá, de conformidad con las reglas procesales generalmente aplicables, hacer efectivo el superávit a una autoridad judicial competente u otra autoridad o a una caja pública de depósitos para su distribución. En caso de efectuarse tal pago, el superávit debería repartirse en función de las reglas que rigen la prelación en el presente régimen.

118. En el régimen debería preverse que la distribución del producto resultante de una liquidación judicial o de otro procedimiento administrado oficialmente deberá efectuarse conforme a las normas generales del Estado que rijan los procedimientos de ejecución, pero con sujeción a las reglas de prelación del presente régimen.

119. En el régimen debería disponerse que el deudor y toda otra persona que adeude el pago de la obligación garantizada deberán abonar todo déficit en el saldo pagado que quede pendiente tras la aplicación del producto neto de la ejecución al cumplimiento de la obligación garantizada.

#### **Derecho del acreedor garantizado con mayor grado de prelación a hacerse cargo de la ejecución**

120. En el régimen debería preverse que, en cualquier momento anterior a la enajenación final, a la aceptación o al cobro de un bien gravado, el acreedor garantizado cuya garantía real goce de prelación sobre la del [acreedor garantizado] [reclamante concurrente] ejecutante tendrá derecho a asumir el control del proceso de ejecución iniciado por ese [acreedor garantizado] [reclamante concurrente]. El derecho a asumir el control incluye el de proseguir la ejecución iniciada por el [acreedor garantizado] [reclamante concurrente] ejecutante, a proceder a la ejecución mediante un método distinto previsto en el capítulo y a decidir si los recursos previstos en la recomendación del presente capítulo serán administrados o no por un tribunal o por otra autoridad.

#### **Titularidad u otro derecho adquirido mediante distribución extrajudicial**

121. El régimen debería prever que si un acreedor garantizado opta por enajenar su bien gravado sin recurrir a un tribunal ni a otra autoridad, la persona que adquiera de buena fe la titularidad u otro derecho sobre el bien conforme a la enajenación adquirirá su derecho sobre el bien con sujeción a los derechos que tengan mayor grado de prelación sobre la garantía real del [acreedor garantizado] [reclamante concurrente] ejecutante, pero sin supeditarse a los derechos del otorgante, a los del acreedor garantizado ejecutante ni a los de otra parte reclamante subordinada cuyo grado de prelación sea inferior al del acreedor garantizado ejecutante. La misma norma se aplicará a la titularidad o a cualquier otro derecho adquirido por un acreedor garantizado que haya aceptado el bien gravado como pago total o parcial de la obligación garantizada.

#### **Titularidad u otros derechos adquiridos mediante distribución judicial**

122. En el régimen debería preverse que, si un acreedor garantizado enajena un bien gravado mediante un procedimiento judicial u otro procedimiento oficial, la titularidad u otro derecho adquirido por el cesionario deberá determinarse conforme a las normas generales del Estado que regule los procedimientos de ejecución (por

lo que respecta a la distribución del dinero resultante de la enajenación, véase la recomendación 118).

**Concurrencia de disposiciones legales sobre operaciones garantizadas relacionadas con bienes muebles y bienes inmuebles**

123. El régimen debería prever lo siguiente:

a) Toda garantía real sobre bienes inmuebles por destino podrá ejecutarse con arreglo a la legislación que rija las operaciones garantizadas o de conformidad con el régimen que regule la ejecución de gravámenes sobre bienes inmuebles; y

b) Si una obligación frente a un acreedor garantizado está respaldada tanto por una garantía real sobre un bien gravado del otorgante como por un gravamen sobre un bien inmueble del otorgante, el acreedor garantizado podrá ejecutar tanto la garantía real como el gravamen invocando el régimen que regule la ejecución de gravámenes sobre bienes inmuebles, o podrá ejecutar la garantía real en virtud de la legislación que rija las operaciones garantizadas y el gravamen, conforme a la ley que rija la ejecución de gravámenes sobre bienes inmuebles.

**Coordinación con otros regímenes**

124. El régimen debería coordinarse con el derecho general de procedimiento civil a fin de que los acreedores garantizados puedan intervenir en los procesos judiciales entablados por otros acreedores del otorgante para proteger así las garantías reales y asegurar que en el régimen se mantenga el mismo orden de prelación entre dichas garantías reales.