



Asamblea General

Distr. limitada
7 de junio de 2004
Español
Original: inglés

**Comisión de las Naciones Unidas para el
Derecho Mercantil Internacional**
Grupo de Trabajo VI (Garantías Reales)
Sexto período de sesiones
Viena, 27 de septiembre a 1º de octubre de 2004

Garantías reales

Recomendaciones relativas al proyecto de guía legislativa sobre las operaciones garantizadas

Informe del Secretario General

Índice

	<i>Recomendaciones</i>	<i>Página</i>
I. Ámbito de aplicación.....	1-5	2
II. Constitución de garantías reales.....	6-13	3
III. Eficacia frente a terceros.....	14-32	4
IV. Prelación.....	33-54	9



Recomendaciones relativas al proyecto de guía legislativa sobre las operaciones garantizadas

I. Ámbito de aplicación

Finalidad

1. La finalidad de las disposiciones sobre el ámbito de aplicación del régimen de las operaciones garantizadas (en lo sucesivo denominado “el régimen”) debería ser precisar las partes, las garantías reales, las obligaciones garantizadas y los bienes a los que se aplica el régimen.

Garantías reales

2. El régimen debería regir las garantías reales constituidas sobre bienes muebles y accesorios fijos que respalden el pago o algún otro tipo de cumplimiento de una o más obligaciones, presentes o futuras, por una cuantía determinada o determinable.

Partes, garantías reales, obligaciones garantizadas y bienes que podrían entrar en el ámbito de aplicación del proyecto de guía legislativa

3. El ámbito de aplicación del régimen debería ser lo más amplio posible en cuanto a las partes y a los tipos de garantías reales, obligaciones garantizadas y bienes gravados regulados. Toda excepción prevista debería ser limitada y figurar claramente especificada en el régimen.

4. En particular, el régimen debería ser aplicable a:

- a) las personas físicas y jurídicas, inclusive los consumidores;
- b) los derechos que nazcan de contratos que garanticen todo tipo de obligaciones, entre ellas las obligaciones futuras, las obligaciones de cuantía fluctuante y las que se describan en términos genéricos;
- c) todo tipo de bienes muebles y accesorios fijos, corporales o inmateriales, que no se hayan excluido expresamente del ámbito de aplicación del régimen, incluidas las existencias, los bienes de equipo y otros bienes, los créditos comerciales por cobrar [cheques, pagarés, cuentas de depósito, cartas de crédito y derechos de propiedad intelectual], así como el producto derivado de tales bienes; [*Nota para el Grupo de Trabajo: si el Grupo de Trabajo decide que el proyecto de guía abarque esos tipos de bienes, tal vez desee revisar las recomendaciones, a fin de adecuarlas también a dichos bienes, y agregar recomendaciones especiales cuando proceda.*]
- d) los derechos sobre todos los bienes de un otorgante; y
- e) las garantía reales nacidas de la transferencia de la titularidad [y todo otro tipo de garantía real que respalde el pago o el cumplimiento de una o más obligaciones, independientemente de la forma de la operación de que se trate y de que el propietario de los bienes gravados sea el acreedor garantizado o el otorgante]. [*Nota para el Grupo de Trabajo: el Grupo de Trabajo tal vez desee examinar si procede: i) incluir la retención de la titularidad en el régimen legislativo que se recomiende y concederle un trato preferente al determinar la prelación o para otros*

finés; ii] excluir al menos la mera retención de la titularidad del régimen legislativo que se recomienda pero sometiéndola, con ciertas excepciones, al requisito de inscripción a efectos de poder dirimir los eventuales conflictos de prelación; iii] excluir al menos la mera retención de la titularidad del régimen legislativo que se recomienda. Véanse también las recomendaciones 10, 27, 43, 72, 76, 82 y 86.]

5. El régimen no debería ser aplicable a las garantías reales constituidas sobre:
 - a) títulos bursátiles; y
 - b) [...].

II. Constitución de garantías reales

Finalidad

6. La finalidad de las disposiciones del proyecto de guía que rijan la constitución de garantías reales será precisar cómo nace una garantía real sobre bienes muebles entre el otorgante y el acreedor garantizado.

Acuerdo de constitución de una garantía real

7. El régimen debería especificar que toda garantía real entre el otorgante y el acreedor garantizado se constituirá mediante un acuerdo de garantía.

Entrega de la posesión

8. La constitución de una garantía real posesoria requerirá, además de la firma del acuerdo, la entrega de la posesión de los bienes que vayan a gravarse al acreedor garantizado o a un tercero (que no sea el otorgante ni un agente o empleado del otorgante) que conserve los bienes en nombre del acreedor garantizado (véase la recomendación 28).

Contenido mínimo del acuerdo de garantía

9. El régimen debería disponer que en el acuerdo de constitución de una garantía real, como mínimo, se especificará la identidad del acreedor garantizado y del otorgante y se describirá razonablemente la obligación garantizada y los bienes que vayan a gravarse. Podría bastar con hacer una descripción genérica de la obligación garantizada y de los bienes gravados.

Requisito de forma

10. El régimen debería disponer que el acuerdo de garantía se concertará por escrito, aunque sin exigir la firma de las partes, siempre y cuando la intención del otorgante de dar una garantía real conste claramente en el acuerdo [*Nota para el Grupo de Trabajo: el Grupo de Trabajo tal vez desee imponer el requisito de la forma escrita sólo cuando se trate de garantías reales sin desplazamiento de la posesión. Tal vez desee asimismo no exigir la forma escrita para la mera retención de la titularidad.*]

11. El régimen debería disponer que un mensaje de datos cumplirá el requisito de la forma escrita, siempre y cuando sea posible tener acceso a la información que

contenga para que sirva de referencia futura (véase el artículo 6 de la Ley Modelo de la CNUDMI sobre las Firmas Electrónicas). Por “mensaje de datos” se entenderá la información generada, enviada, recibida o archivada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el intercambio electrónico de datos (EDI), el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax (véase el apartado a) del artículo 2 de la Ley Modelo de la CNUDMI sobre Comercio Electrónico).

Bienes y obligaciones sujetos a un acuerdo de garantía

12. En el régimen se debería permitir garantizar todo tipo de obligaciones, incluidas las obligaciones futuras y las de importe fluctuante. También debería ser posible dar en garantía todo tipo de bienes, incluidos los accesorios fijos y los bienes muebles adheridos a otros bienes, los bienes sobre los que el otorgante no tenga el dominio o de los que no pueda disponer o los bienes que no existan al celebrarse el acuerdo de garantía, así como el producto obtenido de ellos. Toda excepción prevista debería ser limitada y enunciarse claramente en el régimen.

Momento de constitución de una garantía real

13. El régimen debería disponer que una garantía real posesoria quedará constituida en el momento en que el otorgante transmita la posesión o el control de los bienes que hayan de gravarse al acreedor garantizado o a un tercero (que no sea el otorgante ni un agente o empleado del otorgante) que conserve los bienes en nombre del acreedor garantizado, salvo que las partes convengan otra cosa. Las garantías reales sin desplazamiento de la posesión quedarán constituidas en el momento en que se concierte el acuerdo de garantía, salvo que las partes convengan otra cosa. Las garantías reales sobre bienes futuros quedarán constituidas en el momento en que el deudor u otro otorgante adquiera derechos sobre tales bienes.

III. Eficacia frente a terceros

Finalidad

14. La finalidad de las disposiciones del régimen que exigen realizar un acto complementario antes de hacer valer un derecho de garantía ante reclamantes concurrentes será:

- a) prevenir a terceros que negocien sobre los bienes muebles del otorgante del riesgo de que tales bienes puedan estar gravados por una garantía real; y
- b) determinar que la fecha de un acto sirva de referencia cronológica para fijar el orden de prelación entre acreedores garantizados y entre un acreedor garantizado y otras categorías de reclamantes concurrentes.

Métodos para materializar la eficacia frente a terceros

15. El régimen debería disponer que sólo se podrá hacer valer una garantía real frente a un acreedor concurrente en los siguientes casos:

- a) una vez que se haya inscrito una notificación de la constitución de la garantía real en un registro general de garantías reales;

- b) cuando se prive al otorgante de la posesión de los bienes gravados por tratarse de determinados bienes muebles corporales;
- [c) cuando se traspase al acreedor garantizado el control de los bienes gravados por tratarse éstos de [ciertas obligaciones inmateriales, que no sean créditos por cobrar, adeudados por un tercero al otorgante] [una cuenta de depósito];]
- d) cuando se inscriba una notificación de la constitución de la garantía real en un registro especializado de titularidad si los bienes gravados consisten en determinados bienes muebles la titularidad sobre los cuales se establezca, conforme a otras disposiciones legales del Estado promulgante, mediante la inscripción en tal registro; o
- e) cuando se adjunte una nota sobre la garantía real en el certificado de titularidad si los bienes gravados consisten en determinados bienes muebles corporales la titularidad sobre los cuales se demuestre, conforme a otras disposiciones legales del Estado promulgante, mediante un certificado de titularidad.

16. El régimen debería confirmar que podrá recurrirse a distintos métodos para hacer valer la eficacia frente a terceros en función de los distintos bienes gravados o de los diferentes tipos de bienes gravados, prescindiendo de que se hayan quedado gravados en virtud del mismo acuerdo de garantía o de acuerdos de garantía diferentes.

Creación y características de un registro general de garantías reales

17. El régimen debería disponer la creación de un registro general de garantías reales con las características siguientes:

- a) la inscripción en el registro se efectúe mediante una notificación de la constitución de una garantía real, en vez de presentarse una copia de la documentación correspondiente;
- b) el registro sea centralizado, es decir, que en él se consignen todas las notificaciones de las garantías reales inscritas conforme al régimen de las operaciones garantizadas del Estado promulgante;
- c) el sistema de inscripción se estructure de modo que puedan agruparse y consultarse las notificaciones por el nombre del otorgante o por algún otro dato fidedigno identificativo del otorgante;
- d) el registro de acceso público;
- e) el acceso razonable de las personas en general al registro se garantice con medidas como las siguientes:
 - i) la fijación de tarifas de inscripción y consulta que cubran los costos;
 - ii) el establecimiento de modos o puntos de acceso a distancia;
- f) el sistema de inscripción se administre y organice de modo que sea fácil registrarse y efectuar consultas de forma eficiente; en particular, que sea posible:
 - i) inscribir una notificación sin verificar ni evaluar la suficiencia de su contenido;

- ii) almacenar las notificaciones en soporte electrónico en una base de datos informatizada, siempre que la capacidad financiera y la infraestructura del Estado promulgante lo permitan;
- iii) tener acceso al registro por vía electrónica, por teléfono o por telecopiadora a efectos de inscribir notificaciones o de efectuar consultas, siempre que la capacidad financiera y la infraestructura del Estado promulgante lo permitan; y
- g) el régimen prevea normas de asignación de responsabilidad por pérdidas o daños que sobrevengan por un error de administración o de funcionamiento del sistema de inscripción y de consulta.

Contenido necesario de la notificación inscrita

18. A fin de efectuar una inscripción con eficacia jurídica, el régimen debería disponer que en la notificación inscrita consten [únicamente]:

- a) el nombre (u otro dato fidedigno identificativo) del otorgante y del acreedor garantizado y sus direcciones respectivas;
- b) una descripción de los bienes muebles gravados que se notifiquen;
- [c) la duración de una inscripción [si el Estado opta por permitir que la persona que inscriba una notificación determine el número de años de duración de la inscripción] [véase la recomendación 25]; y
- [d) una especificación del importe máximo por el que podrá ejecutarse la garantía real.]

El nombre del otorgante como requisito jurídico suficiente para una notificación inscrita

19. El régimen debería disponer que el nombre u otro dato identificativo del otorgante que conste en una notificación inscrita será legalmente suficiente si puede encontrarse la notificación al consultarse el registro por el nombre legal correcto u otro dato identificativo del otorgante. Con ese fin, en el régimen deberían especificarse las normas por las que se determine el nombre legal correcto u otro dato identificativo de particulares y entidades.

La descripción de los bienes consignados en una notificación inscrita como requisito jurídico suficiente

20. El régimen debería disponer que la descripción de los bienes consignados en una notificación inscrita será legalmente suficiente si permite a un tercero que consulte el registro diferenciar los bienes que consten en la notificación de otros bienes del otorgante.

21. Si los bienes consignados en la notificación consisten en una o varias categorías genéricas de bienes muebles, el régimen debería disponer que una descripción genérica será legalmente suficiente.

22. Si los bienes que consten en la notificación constituyen todos los bienes muebles actuales del otorgante o adquiridos posteriormente por éstos, el régimen

debería confirmar que será legalmente suficiente describir los bienes gravados con una expresión como “todos los bienes muebles” o con términos equivalentes.

Inscripción anticipada

23. El régimen debería confirmar que una notificación podrá inscribirse antes o después de la constitución de la garantía real a que se refiera.

Una sola inscripción para múltiples acuerdos de garantía

24. El régimen debería confirmar que una única inscripción será suficiente respecto de las garantías reales constituidas en todos los acuerdos de garantía convenidos entre las mismas partes, siempre y cuando graven bienes o categorías de bienes muebles que concuerden con la descripción proporcionada en la notificación inscrita.

Duración y renovación de una inscripción registral

25. El régimen debería fijar la duración de una inscripción registral o permitir que las propias partes interesadas establezcan la duración deseada al inscribir una notificación. El régimen debería prever la posibilidad de prorrogar sucesivamente la duración de una inscripción.

Supresión de una inscripción registral

26. El régimen debería prever un procedimiento sumario que permita al otorgante exigir que se borre una notificación del registro cuando las partes no hayan convenido un acuerdo de garantía o cuando el derecho real de garantía se haya extinguido al haberse satisfecho plenamente las deudas o al haberse cumplido todas las obligaciones garantizadas.

[Otros derechos cuya eficacia depende de una inscripción registral

27. El régimen debería disponer que ciertos derechos sólo podrán hacerse valer frente a terceros únicamente cuando se haya inscrito la notificación correspondiente en el registro general de garantías reales. Esos derechos serían los siguientes:

[a) el derecho de un acreedor que mantenga la titularidad sobre los bienes en respaldo del pago del precio de compra de dichos bienes, o de una suma equivalente, en virtud de un contrato de compraventa o de un arrendamiento financiero;] y

[b) el derecho:

i) de un arrendador que dimane de un contrato de arrendamiento no financiero con una duración superior a un año;

ii) de un cesionario que dimane de una de cesión pura y simple [venta] de créditos por cobrar;

iii) de un expedidor que dimane de un contrato de transporte comercial en virtud del cual las mercancías se dejen a cargo de un consignatario en calidad de agente de venta que no sea un subastador ni un consignatario que no actúe como tal en el curso normal de los negocios;

- iv) de un comprador que dimane de un contrato de compraventa de mercancías no celebrado en el curso normal de los negocios del vendedor, cuando éste permanezca en posesión de las mercancías durante más de [treinta] [sesenta] [noventa] días; y
- v) de un cesionario que dimane de una transferencia de la titularidad para fines de garantía.]

Desposesión del otorgante

28. El régimen debería disponer que:

a) la desposesión del otorgante sólo se considerará suficiente cuando un tercero pueda llegar objetivamente a la conclusión de que los bienes gravados no están efectivamente en posesión del otorgante; y

b) la posesión por parte de un tercero sólo constituirá una desposesión suficiente cuando el tercero no sea agente ni empleado del otorgante y mantenga la posesión en nombre o por cuenta del acreedor garantizado.

Títulos negociables

29. El régimen debería disponer que la desposesión de un documento de título negociable constituirá privación de la posesión de los bienes de que trate el documento mientras dichos bienes se rijan por tal documento.

[Cesión del control jurídico sobre [obligaciones inmateriales] [cuentas de depósito]

30. El régimen debería disponer que [una persona que adeude una obligación inmaterial al otorgante] [una institución depositaria en la que el otorgante mantenga una cuenta de depósito] deberá responder, en un plazo [determinado] [razonable], a todo escrito por el que un acreedor del otorgante solicite confirmación de si el control jurídico sobre [el cumplimiento de la obligación inmaterial] [la cuenta de depósito] se ha traspasado o no a un acreedor del otorgante.

31. Si el acreedor garantizado y [la persona que adeude la obligación inmaterial] [la institución depositaria] son la misma persona, el régimen debería confirmar que el acreedor garantizado adquirirá el control en cuanto se constituya la garantía real.]

Garantías reales sobre el producto

32. Cuando en el régimen se reconozca un derecho de garantía sobre el producto identificable de los bienes inicialmente gravados, el régimen debería disponer que la garantía real surtirá efecto frente a terceros en cuanto el producto se genere, siempre y cuando:

a) el producto consista en dinero, títulos negociables, documentos de título negociables o créditos por cobrar [incluidas las] [y en] cuentas de depósito;

b) el producto se haya incluido en la descripción hecha en una notificación inscrita en el registro general de garantías reales; o

c) la garantía real sobre el producto surta efecto frente a terceros de forma independiente merced a uno de los métodos enumerados en la recomendación 15 transcurridos [...] días después de que el producto se haya generado.

IV. Prelación

Finalidad

33. La finalidad de las disposiciones que rijan la prelación será:

a) permitir que, antes de otorgar crédito, todo posible acreedor garantizado pueda determinar, de manera eficiente y con un alto grado de certeza, el grado de prelación de que gozarán sus garantías reales frente a las de acreedores concurrentes; y

b) permitir que los otorgantes constituyan más de una garantía real sobre el mismo bien y propiciar por esta vía que se aproveche el valor íntegro de sus bienes para facilitar la obtención de crédito financiero.

Alcance de las reglas de prelación

34. El régimen debería prever un conjunto de reglas de prelación que regularan todos los posibles conflictos de prelación entre los acreedores.

Obligaciones garantizadas afectadas

35. El régimen debería disponer que la prelación que se asigne a una garantía real:

a) se hará extensiva a todas las obligaciones garantizadas monetarias o no monetarias que se adeuden al acreedor garantizado [hasta un importe máximo que se indique en la notificación inscrita] y estén respaldadas por la garantía real, incluidos el capital, los gastos, intereses y honorarios; y

b) no se verá afectada por la fecha en que se efectúe pago anticipado o en que se contraiga otra obligación respaldada por la garantía real (esto significa que una garantía real podrá respaldar los futuros pagos adelantados de un préstamo y tendrá la misma prelación que los pagos anticipados de dicho crédito que se hayan efectuado al mismo tiempo que la constitución o la liquidación de la garantía real).

Prelación respecto de bienes adquiridos ulteriormente

36. El régimen debería especificar que una garantía real sobre bienes del otorgante adquiridos o dado en garantía posteriormente tendrá la misma prelación que una garantía real sobre bienes del otorgante ya poseídos o existentes cuando la garantía real surta efecto frente a terceros.

Prelación sobre el producto

37. El régimen debería disponer que el grado de prelación de que goce un acreedor garantizado respecto de un bien gravado se hará extensivo al producto que genere el bien, siempre que se cumplan los requisitos enunciados en la recomendación 32.

Prelación en caso de modificación del método empleado para lograr la eficacia jurídica frente a terceros

38. El régimen debería disponer que, cuando una garantía real adquiriera eficacia frente a terceros mediante un método y también se le dé dicha eficacia mediante otro método, la prelación se determinará por la fecha en que concluya el primer método [siempre que no medie un intervalo entre la conclusión del primer método y del segundo].

Prelación de las garantías reales sin eficacia jurídica frente a terceros

Acreeedores no garantizados

39. El régimen debería disponer que un acreedor garantizado con una garantía real que no surta efecto frente a terceros [no gozará de ningún otro derecho distinto del que asiste a los acreedores no garantizados] [tendrá prelación frente a los acreedores no garantizados, a menos que el acreedor no garantizado haya procedido a presentar su demanda ante los tribunales o que el otorgante haya pasado a ser insolvente].

Acreeedores garantizados

40. El régimen debería disponer que:

a) una garantía real que no surta efecto frente a terceros tendrá menos prelación que una garantía real sobre los mismos bienes gravados que sí sea eficaz frente a terceros, prescindiendo del orden cronológico en que se hayan constituido las garantías reales; y que

b) la prelación de las garantías reales que carezcan de eficacia jurídica frente a terceros se determinará por el orden cronológico en que se hayan constituido.

Prelación de las garantías reales con eficacia jurídica frente a terceros

Acreeedores no garantizados

41. El régimen debería disponer que las garantías reales que surtan efecto frente a terceros gozarán de un mayor grado de prelación que las de los acreedores no garantizados.

Acreeedores garantizados

42. El régimen debería disponer que:

a) tratándose de dos garantías reales sobre el mismo bien gravado que surtan efecto frente a terceros, salvo en lo previsto en la recomendación 4, la prelación se determinará por el orden en que los respectivos actos realizados para darles eficacia jurídica frente a terceros se hayan producido, aun cuando en ese momento no se haya cumplido uno o varios de los requisitos para la constitución de una garantía real. Si una de las garantías reales se hace valer frente a terceros mediante la posesión del bien gravado, el titular de la garantía real será quien deba demostrar en qué momento obtuvo la posesión de dicho bien;

b) una garantía real cuya eficacia frente a terceros se haga valer mediante el control del bien gravado tendrá prelación sobre las garantías reales que surtan efecto frente a terceros mediante algún otro método;

c) respecto de los títulos negociables, los documentos negociables y el dinero, una garantía real cuya eficacia frente a terceros se haga valer mediante la posesión o el control del bien gravado tendrá mayor prelación que las garantías que surtan efecto frente a terceros mediante la inscripción registral de la garantía real.

Garantía real de la financiación del precio de compra

43. El régimen debería disponer que:

a) una garantía real de la financiación del precio de compra de bienes que se haya hecho valer frente a terceros mediante inscripción en un plazo breve establecido después de que el otorgante haya obtenido la posesión de los bienes tendrá prelación sobre una garantía real concurrente sobre los mismos bienes no relacionada con la financiación del precio de compra que haya surtido efecto frente a terceros mediante inscripción previa [. Los acuerdos de retención de la titularidad deberían cumplir los mismos requisitos aplicables a las garantías reales de la financiación del precio de compra]; y que

[b) si los bienes gravados con una garantía real de la financiación del precio de compra consisten en existencias inventariadas, el régimen debería disponer que, además de inscribir su garantía real y antes de entregar los bienes al otorgante, el acreedor que financie el precio de compra ha de notificar a todos los demás acreedores que ya hayan inscrito sus garantías reales constituidas sobre los mismos bienes a fin de obtener un grado de prelación superior al de tales acreedores.]

Acreedores judiciales

44. El régimen debería disponer que, si la ley aplicable otorga derechos a un acreedor judicial sobre los bienes del deudor judicial en reconocimiento de las formalidades que haya cumplido para hacer ejecutar sus créditos, las garantías reales que surtan efecto frente a terceros tendrán prelación sobre el derecho real del acreedor judicial que se inscriba después de que la garantía real haya surtido efecto frente a terceros, salvo con respecto a las sumas que el acreedor garantizado haya adelantado al término de un número determinado de días posteriores a la fecha en que el acreedor judicial haya inscrito una notificación de sus derechos reales de garantía.

Compradores de bienes gravados

45. El régimen debería disponer que el derecho de un comprador de bienes quedará sujeto a toda garantía real que haya surtido efecto frente a terceros antes de la compraventa, a menos que el acreedor garantizado haya autorizado la venta, salvo si un comprador que adquiera existencias inventariadas gravadas en el curso normal de los negocios del vendedor (y toda persona cuyos derechos sobre los bienes gravados nazcan de su relación con tal comprador) obtenga los bienes libres de una garantía real sobre esos bienes que surta efecto frente a terceros, aun cuando tal comprador tenga conocimiento de la existencia de la garantía real.

Reclamaciones para la devolución de bienes

46. Si el régimen dispone que los proveedores de mercancías tienen derecho a reclamar su devolución en un determinado plazo después de que el otorgante se haya declarado insolvente, el régimen debería establecer también que tal plazo deberá ser corto y que el derecho a reclamar la devolución de los bienes estará sujeto a las garantías reales constituidas sobre dichos bienes que sean eficaces frente a terceros.

Arrendatarios

47. El régimen debería regular el grado de prelación de una garantía real sobre un bien que sea eficaz frente a terceros respecto de los derechos reales de un arrendatario de tales bienes.

Tenedores de pagarés y documentos negociables

48. El régimen debería disponer que [una persona que en virtud de otra ley obtenga derechos sobre un pagaré o un documento negociable exento de reclamación alguna] [un tenedor legítimo de un pagaré o de un documento negociable] tendrá derecho a recibir tales bienes libres de toda garantía real que surta efecto frente a terceros.

Titulares de derechos reales sobre dinero

49. El régimen debería disponer que las personas que entreguen valor a cambio de dinero y que estén en posesión del dinero tendrán derecho a obtener dinero sin estar sujetas a una garantía real que pese sobre él y que sólo surta efecto frente a terceros mediante inscripción de la garantía real.

Acreeedores legales (privilegiados)

50. En el régimen deberían limitarse, en número y cuantía, los créditos privilegiados que tengan prelación sobre las garantías reales que sean eficaces frente a terceros y, si existen créditos privilegiados, deberían describirse con claridad y precisión.

Titulares de derechos sobre bienes que mejoren o almacenen

51. Si en la ley aplicable se conceden derechos equivalentes a las garantías reales a un acreedor que haya añadido valor a los bienes (por ejemplo, reparándolos) o que haya preservado su valor (por ejemplo, almacenándolos), tales derechos deberían circunscribirse a las mercancías cuyo valor se haya incrementado o preservado y que estén en posesión de tal acreedor, y deberían surtir efecto frente a los titulares de garantías reales sobre los bienes que surtan efecto frente a terceros sólo si el valor añadido por el mejoramiento o la preservación beneficia directamente a los titulares de derechos reales preexistentes [*Nota para el Grupo de Trabajo: el Grupo de Trabajo tal vez desee examinar si procede exigir la inscripción de las garantías reales.*]

Accesorios fijos

52. El régimen debería establecer normas que rijan la prelación relativa de que gozará un titular de un derecho real sobre accesorios fijos frente a personas con derechos sobre los bienes inmuebles a los que los accesorios fijos estén incorporados, como sería, por ejemplo, una persona (distinta del otorgante) que tuviera derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles, el comprador de esos bienes o un acreedor cuyas garantías reales abarcaran la totalidad de los bienes inmuebles.

Representantes de la insolvencia

53. El régimen debería disponer que la prelación de un acreedor garantizado no deberá verse menoscabada en un procedimiento de insolvencia del otorgante, a reserva de las disposiciones relativas a los créditos privilegiados y a las acciones de impugnación que sean aplicables en virtud de los regímenes de la insolvencia.

Acuerdos de subordinación

54. En el régimen deberían reconocerse los acuerdos que modifiquen el orden de prelación de las garantías reales, siempre que afecten únicamente a las personas que accedan a tal modificación. Los acuerdos de subordinación deberían ser vinculantes para tales personas, aun cuando sobreviniera la insolvencia del otorgante de las garantías reales.
