

RAFAEL ANGEL BRICEÑO
Abogado

DE LA HIPOTECA

DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES E INDUSTRIALES

**REPUBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL DISCIPLINARIO**



BIBLIOTECA



EDICIONES LIBRERIA DEL PROFESIONAL
1982

INDICE

	Págs
PALABRAS PRELIMINARES	5
INTRODUCCION	
I.- OBJETO DE NUESTRO ESTUDIO	9
A. Consideraciones generales. B. La Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión. C. Nexos con el arrendamiento de local comercial. D.El fondo comercial e industrial como base de la hipoteca: entidad dinámica y bienes singulares.	
PARTE SUSTANTIVA	15
CAPITULO I	
I.- EL FONDO COMERCIAL E INDUSTRIAL COMO OBJETO HIPOTECARIO	15
A. Identidad entre fondo mercantil y fondo industrial. a) Su hipotecabilidad. B. Caracteres: a) globalidad; b) comercialidad; c) patrimonialidad; d) fructificidad y productividad; e) fungibilidad e infungibilidad; f) consumibilidad; g) cosa compuesta; i) cosa colectiva.	15
II.- TEORIAS SOBRE EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL E INDUSTRIAL	27
A. Consideraciones generales. a) Teoría de la persona jurídica; b) Teoría del patrimonio separado o de afectación; c) Teoría de la pertenencia; d) Teoría de la universalidad jurídica y la universalidad de hecho.	27

III.- NUESTRA TESIS SOBRE EL ESTABLECIMIENTO COMO OBJETO DE GARANTIA.	35
A. Consideración preliminar. a) Positividad de su estructura; b) Propiedad de sus elementos singula- res; c) Necesidad del local comercial. B. Bien mue- ble. Consideraciones generales. C. Concepto de es- tablecimiento desde el punto de vista hipotecario. a) Diversas denominaciones.	35
CAPITULO II	47
I.- LA HIPOTECA MOBILIARIA	47
A. Concepto. a) Precisiones: 1) identificabilidad; 2) titularidad activa; 3) importancia y efectos.	47
II.- CARACTERES PRINCIPALES DE LA GARANTIA	52
A. Realidad. B. Accesoriedad. C. Subrogación. D. Divisibilidad. E. Especialidad. F. Solemnidad.	52
III.- EL DOBLE OTORGAMIENTO EN LA HIPOTECA MOBILIARIA	64
A. Consideración general y crítica de la solemnidad en la hipoteca mobiliaria. B. Los arts. 4o. y 15 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplaza- miento de Posesión y su relación con el Derecho co- mún.	64
IV.- DOS CUESTIONES RELACIONADAS CON LA DI VISIBILIDAD	69
A. La responsabilidad hipotecaria distribuida. B. El problema de la hipoteca solidaria.	69

CAPITULO III	75
I.- EL CONTRATO DE HIPOTECA DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL E INDUSTRIAL	75
A. Rasgos generales. Su concertación. a) Negocio solemne; b) Negocio de disposición y atribución. B. Efectos esenciales del contrato. 1) el privilegio (art. 17). C. Efectos naturales del contrato.	75
II.- EL DERECHO REAL	85
A. Planteamiento general. a) Principios cardinales: localización e identificabilidad. b) Bienes singulares no hipotecarios. B. Titularidades primarias. a) Propiedad del establecimiento. b) Propiedad de local comercial o arrendatario del mismo. 1) Situación especial del deudor y tercero hipotecante respecto del local. C. Hipoteca de local anterior a la hipoteca de establecimiento. Imposibilidad de la última.	85
III.- CONTENIDO DE LA HIPOTECA DE ESTABLECIMIENTO (NUMERUS APERTUS)	92
A. Consideraciones generales. B. Menciones o especificaciones: principales y accesorias. C. Domicilios especiales y notificaciones. D. Pactos especiales. a) Pacto de disposición; b) Pactos de reposición por venta, destrucción o deterioro; c) Pacto de reposición por industria. E. Pacto comisorio. Generalidades. a) Pacto en el contrato o ex-intervallo; b) Disimulación o prescindencia de requisitos legales.	92
IV.- LAS EXTENSIONES HIPOTECARIAS	105
A. Contenido necesario o mínimo: a) las instalaciones fijas o permanentes; concepto. b) propiedad. 1) incongruencia de la Ley de Alquileres. B. Contenido	

normal u ordinario: a) derechos incorporeales. Ley de Propiedad Industrial y Ley Sobre el Derecho de Autor. b) bienes materiales o corporales. 1) requisitos de hipotecabilidad. C. Contenido máximo o excepcional: a) mercaderías y materias primas. D. Contenido marginal o subrogado: a) las indemnizaciones y desembolsos por primas de seguro. E. Opciones del acreedor. F. Ausencia de pacto.	105
V.- EL ART. 7o. DE LA L.H.M.	116
A. Consideración general. a) Caso de cumplimiento indirecto; b) Aplicación restrictiva; c) Diferencias con el art. 1.865 del Código Civil venezolano; d) Resumen del alcance del art. 7o. y relaciones con la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social.	116
VI.- MERCADERIAS Y MATERIAS PRIMAS	124
A. Noción de mercadería. B. Noción de materias primas. C. Requisitos de hipotecabilidad: a) pertenencia al establecimiento; b) propiedad del hipotecante; c) fungibilidad y renovabilidad; d) integridad de precio pagado. 1) Excepción a la regla.	124
VII.- PODER DE INTERVENCION DEL ACREEDOR HIPOTECARIO (art. 31)	130
A. Consideraciones generales. a) Casos y limitaciones.	130
CAPITULO IV	135
I.- EL LOCAL COMERCIAL O INDUSTRIAL	135
A. Breve consideración. B. Propiedad o arrendamiento. a) Otros títulos desechables. C. Arrendamiento.	

miento de local comercial y arrendamiento de empresa. D. Local y actividad comercial ("Propiedad Comercial"). E. Contrato de arrendamiento del local comercial o industrial. Forma "ad-solemnitatem". Consideraciones generales. a) Adaptación a los dos supuestos del art. 27. 1) Qué es la subrogación arrendaticia; a) Qué es el contrato de arrendamiento ex-novo. b) Contrato de arrendamiento del local por tiempo determinado (convencional o legal). F. Facultad del inquilino de ceder o no ceder el contrato. Su irrelevancia. 135

II.- EL PROBLEMA DEL LOCAL Y EL DERECHO DE ARRENDAMIENTO COMO BIENES HIPOTECARIOS. 151

A. Breve consideración. a) El local no entra en la garantía; b) Tampoco el derecho de arrendamiento. B. La Exposición de Motivos y Proyecto de Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión. Contradicciones. 151

III.- LOS ARTICULOS 32 y 33 DE LA L.H.M. 158

A. Algunos derechos y obligaciones del arrendador del local durante la hipoteca. B. Algunos derechos y obligaciones del acreedor hipotecario. El tracto. C. Algunos derechos y obligaciones del deudor hipotecario. 158

IV.- LA "PROPIEDAD COMERCIAL" 170

A. Noción general. a) El punto. b) La clientela. c) El aviamiento. 170

CAPITULO V	179
I.- EL CREDITO Y EL DERECHO REAL	179
A. Conexidad. B. Diferencias fundamentales entre el régimen ordinario y el especial. C. Responsabilidad personal y responsabilidad hipotecaria limitada. El "Título ejecutivo". D. Responsabilidad real. Criterio de distribución de responsabilidad.	179
II.- OBLIGACIONES GARANTIZABLES	184
A. Obligaciones futuras y condicionales. Sus diferencias.	184
III.- ESPECIES DE HIPOTECA CONVENCIONAL	188
A. Idea general. B. Ordinaria o de tráfico. C. De seguridad. D. De máximo. a) Substrato obligacional. Carácter enumerativo. E. Hipoteca en garantía de cuentas corrientes. a) Cuenta corriente de crédito y cuenta corriente en general. F. Hipoteca en garantía de letras de cambio u otros títulos de crédito transmisibles por endoso. a) Títulos de crédito a la orden. Exclusión de los títulos al portador. b) Precisiones: 1) endosatario-cesionario; 2) la mejor identificación de títulos. G. Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas.	188
IV.- HIPOTECA LEGAL E HIPOTECA JUDICIAL	201
A. Breves anotaciones sobre la hipoteca legal. B. Breves anotaciones sobre la hipoteca judicial.	201

PARTE ADJETIVA

CAPITULO VI

- I.- EL PROBLEMA DE LA ACCION PERSONAL Y LA ACCION REAL** 205
- A. Breve consideración. B. Procedencia de la acción real. C. Procedencia de la acción personal. Subsidiariedad. 205
- II.- RECURSOS O ACCIONES DE CONSERVACION** 209
- A. Acción de deterioro, devastación o ruina. 1) Origen. 2) Estructura interna de la acción. 3) Hechos catalogados como de deterioro o ruina. 4) Imprescriptibilidad e irrenunciabilidad de la acción de devastación. B. Acción de subrogación. Interpretación restrictiva. 209
- III.- ACCION HIPOTECARIA** 218
- A. Consideración general. B. Legitimación activa y pasiva. C. Diversos procedimientos legales.
- IV.- PROCEDIMIENTO SUMARIO DE EJECUCION** 224
- A. Caracteres principales. 1) Trámite. 2) Consideraciones especiales sobre secuestro-administración. 3) Fase de ejecución propiamente dicha. B. La cancelación. 224
- V.- LA OPOSICION A LA EJECUCION** 237
- A. Naturaleza y alcance de la oposición. 1) Primer caso de oposición. 2) Segundo caso de oposición. La "tercería". 3) Tercer caso de oposición. Crítica. 4)

Cuarto caso de oposición. B. Resumen de reglas generales en la incidencia de oposición. C. Cosa juzgada material y cosa juzgada formal.	237
APENDICE DE LA PARTE SUSTANTIVA	249
I.- EXTINCCIONES	249
A. Prescripción y caducidad. B. Caducidad.	249
NOTAS BIBLIOGRAFICAS	253
ABREVIATURAS PRINCIPALES	275
RESOLUCION DEL MINISTERIO DE FOMENTO	276
BIBLIOGRAFIA CONSULTADA	279

REPUBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL DISCIPLINARIO



BIBLIOTECA
