



# Asamblea General

Distr. general  
17 de mayo de 2006  
Español  
Original: inglés

**Comisión de las Naciones Unidas para  
el Derecho Mercantil Internacional**  
39º período de sesiones  
Nueva York, 19 de junio a 7 de julio de 2006

## Garantías reales

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

#### Nota de la Secretaría\*

#### 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

\* Este documento se presenta transcurrido el plazo requerido de diez semanas antes del comienzo de la reunión debido a la necesidad de incorporar a él los cambios decididos en el décimo período de sesiones, que se celebró en Nueva York del 1º al 5 de mayo de 2006.



## **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 incrementar la eficiencia de las operaciones garantizadas y reduciendo los costos de las operaciones y las posibles controversias, concretamente

- a) Previendo reglas sobre cláusulas suplementarias para todo acuerdo de garantía;
- b) Eliminando la necesidad de negociar y redactar cláusulas para los acuerdos de garantía que ofrezcan una base aceptable para concertar un acuerdo;
- c) Brindando a las partes orientación en la redacción del acuerdo de garantía o facilitándoles una lista de referencia a la que puedan remitirse durante la negociación y la concertación del acuerdo de garantía; y
- d) Promoviendo la autonomía de las partes.

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

86. Salvo si se dispone otra cosa en [especificíquense las disposiciones a las que no puede hacerse excepción o que no puedan modificarse mediante acuerdo, por ejemplo, las normas de conducta en el contexto de la ejecución], 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 afecta a los derechos de toda persona que no fuera parte en el acuerdo.

*[Nota para el Grupo de Trabajo: el Grupo de Trabajo recordará que, en su décimo período de sesiones, convino en que la recomendación 86 se trasladara a la parte general del proyecto de guía (véase A/CN.9/603, párr. 90). Dado que esa parte ya se había publicado antes del décimo período de sesiones del Grupo de Trabajo, esta decisión se plasmará en la próxima versión de la parte general.]*

### **Cláusulas suplementarias para el acuerdo de garantía**

87. El régimen debería contener reglas que dispusieran, en particular:

- a) La obligación del acreedor garantizado o del otorgante que estén en posesión de los bienes gravados de adoptar las medidas necesarias para preservar y asegurar los bienes gravados y para pagar los impuestos sobre ellos;
- b) El derecho del acreedor garantizado a utilizar razonablemente los bienes gravados que estén en su posesión o a inspeccionar los bienes gravados que estén en posesión del otorgante;
- c) El derecho del acreedor garantizado a percibir cualquier producto dimanante de los bienes gravados que estén en su posesión o a hacer extensiva la garantía real a todo producto de los bienes gravados que estén en posesión del otorgante;

d) El derecho del acreedor garantizado a ceder libremente la obligación garantizada, en cuyo caso la garantía real seguirá al crédito cedido, a menos que la ley disponga otra cosa;

e) El derecho del acreedor garantizado a que se le reembolsen los gastos razonables que haya realizado para la preservación de los bienes gravados que estén en su posesión;

f) La obligación del otorgante de compensar toda desvalorización imprevista de los bienes gravados;

g) La obligación del acreedor garantizado de devolver los bienes gravados que estén en su posesión o de cancelar la notificación inscrita en el registro una vez que se haya pagado íntegramente la obligación garantizada y que se hayan clausurado todos los compromisos de conceder crédito financiero.

## 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 en beneficio del otorgante, del deudor o de otra persona que adeude el pago de la obligación garantizada del acreedor garantizado y de otros acreedores que tengan algún derecho sobre los bienes gravados;

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. [Véase A/CN.9/611.]

### 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**

90. El régimen debería disponer que toda parte que incumpla las obligaciones dimanantes de las recomendaciones del presente capítulo incurrirá en responsabilidad por todo daño o perjuicio ocasionado por dicho incumplimiento.

### **Limitaciones de la Autonomía de las partes en el contexto de la ejecución de una garantía real**

91. El régimen debería disponer que los derechos que nazcan de la recomendación 89 no podrán ser objeto de una renuncia unilateral ni podrán modificarse mediante acuerdo en ningún momento. A reserva de esa excepción: i) el otorgante y cualquier otra persona que adeude un pago o que deba cumplir una obligación garantizada frente a otra persona sólo podrá renunciar unilateralmente a cualquiera de los derechos y recursos que le confieren las recomendaciones del presente capítulo o modificarlos mediante acuerdo cuando haya habido incumplimiento, y ii) el acreedor garantizado podrá en todo momento renunciar 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 es incompatible con la recomendación 90.

*[Nota para el Grupo de Trabajo: el Grupo de Trabajo tal vez desee examinar si una renuncia a la responsabilidad en virtud de la recomendación 90 o su modificación deberían regularse en la recomendación 91 o dejarse en manos de otra ley.]*

### **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.

### **Derechos y 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 derecho a:

- 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, un derecho al pago de fondos acreditados en una cuenta bancaria o el producto de una promesa independiente;
- c) Ejercer sus derechos en virtud de un documento negociable;
- d) Vender o enajenar de algún otro modo un bien gravado, a arrendarlo o a conceder una licencia respecto de él;

e) Proponer al otorgante que el acreedor garantizado acepte un bien gravado a modo de cumplimiento total o parcial de la obligación garantizada; y

f) Ejercitar cualquier otro derecho o 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.

### **Ejecución judicial y extrajudicial**

94. Tal como se dispone más específicamente en otras recomendaciones del presente capítulo, el régimen debería disponer que, tras un incumplimiento, el acreedor garantizado tendrá derecho a ejercer los derechos y 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.

### **Derechos y 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 tendrá derecho a:

a) Pagar íntegramente la obligación garantizada, después del incumplimiento y hasta la enajenación o la aceptación del bien gravado o del cobro de su importe por el acreedor garantizado, y quedar liberado de la garantía real constituida sobre todos los bienes gravados que respalden la obligación, siempre y cuando se hayan cancelado todos los compromisos del acreedor garantizado para conceder crédito financiero;

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 la obligación garantizada en los plazos prescritos en las recomendaciones del presente capítulo; y

d) Ejercer cualquier otro derecho o 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.

### **Procedimientos judiciales sumarios**

96. 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 deba cumplir la obligación garantizada o que pretenda tener algún derecho sobre los bienes gravados.

### **Recursos acumulativos**

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

### **Derechos y recursos con respecto a la obligación garantizada**

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

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

99. 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 deudor, 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) tendrán derecho a pagar íntegramente la obligación garantizada. Si se han cancelado todos los compromisos de otorgar crédito financiero, con este pago todos los bienes gravados que respaldan esa obligación dejarán de estar sujetos a la garantía real o, en la medida en que lo disponga otra ley, se subrogarán los derechos del acreedor garantizado a cualquier otra parte interesada que efectúe el pago.

### **Recursos con respecto a la ejecución extrajudicial**

100. En el régimen debería preverse que el deudor, el otorgante u otros interesados (por ejemplo, un acreedor garantizado, un garante o un copropietario de los bienes gravados) tendrán derecho a 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 o toda demora indebida de la capacidad del acreedor garantizado para ejecutar su garantía real.

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

101. El régimen debería prever que, al producirse un incumplimiento, el acreedor garantizado tendrá derecho a la posesión de un bien corporal gravado.

#### **Variante A**

El acreedor garantizado tendrá derecho a tomar posesión del bien gravado sin recurrir a un tribunal o a otra autoridad si: i) ha notificado el incumplimiento al otorgante y a toda persona que esté en posesión del bien gravado y ii) puede tomar posesión del bien sin el uso de la fuerza o la amenaza de fuerza.

#### **Variante B**

El acreedor garantizado tendrá derecho a tomar posesión del bien gravado sin recurrir a un tribunal o a otra autoridad si: i) ha notificado el incumplimiento y su intención de proceder a la ejecución extrajudicial al otorgante y a toda persona que esté en posesión del bien gravado, y ii) puede tomar posesión del bien sin el uso de la fuerza, la amenaza de fuerza u otro acto ilegal similar.

**Cobro de créditos exigibles**

102. [Véanse las recomendaciones 102 y 103 en A/CN.9/611.]

**Títulos negociables**

104. [Véanse las recomendaciones 104 y 105 en A/CN.9/611/Add.1.]

**Producto de una promesa independiente**

106. [Véase A/CN.9/611/Add.1.]

**Derechos al pago de fondos acreditados en una cuenta bancaria**

106 bis. [Véanse las recomendaciones 106 bis, 107 y 108 en A/CN.9/611/Add.1.]

**Documentos negociables**

109. [Véanse A/CN.9/611/Add.1.]

**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 enajenar de otro modo, a arrendar un bien gravado o a conceder licencias sobre él 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. En el comentario se explicará también que el acreedor garantizado no necesitará estar en posesión de los bienes gravados para ejercer los derechos y recursos que se prevén en le presente capítulo.]*

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

111. El régimen debería requerir del acreedor garantizado que diera notificación de una enajenación extrajudicial de un bien gravado tras un incumplimiento. La ley 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, haya 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 e indicando 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 la notificación esté redactada en un idioma que quepa razonablemente prever que informe a los destinatarios de su contenido (para la notificación al otorgante será suficiente que esté redactada en el mismo idioma que el acuerdo de garantía, y si 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; 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 mencionada en la recomendación 111 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. En el comentario se explicará también que la recomendación no requiere la inscripción registral de la notificación porque la notificación ya cumple los posibles objetivos de la inscripción. El Grupo de Trabajo tal vez desee definir la notificación como notificación escrita, salvo cuando la ley disponga otra cosa.]*



### **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 [más de [...] días antes de que la propuesta sea enviada al otorgante] haya inscrito en un registro una notificación de una garantía real sobre el bien gravado en nombre del 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.

### **Distribución del producto de la ejecución**

116. En el régimen debería preverse que, en caso de ejecución extrajudicial, 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, en caso de ejecución extrajudicial, 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 ejecutante o sobre la del acreedor/judicial ejecutante tendrá derecho a asumir el control del proceso de ejecución. El derecho a asumir el control incluye el de proseguir la ejecución, 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.

*[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 con prelación tendrá derecho a sustituir el procedimiento de ejecución judicial iniciado por un acreedor judicial subordinado conforme a otra ley por su propio proceso de ejecución conforme al presente régimen, pero no tendrá derecho a proseguir el proceso de ejecución iniciado por el acreedor judicial en virtud de esa otra ley.]*

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

121. El régimen debería prever que si un acreedor garantizado enajena su bien gravado sin recurrir a un tribunal ni a otra autoridad, la persona que adquiera de buena fe el bien conforme a la enajenación i) adquirirá el derecho del otorgante sobre el bien a reserva de los derechos que tengan mayor grado de prelación sobre la garantía real de acreedor garantizado ejecutante, pero ii) adquirirá dicho bien libre de los derechos del acreedor garantizado ejecutante y los de otra parte reclamante concurrente cuyo grado de prelación sea inferior al del acreedor garantizado ejecutante. La misma norma se aplicará a todo bien gravado adquirido por un acreedor garantizado que haya aceptado el bien gravado como pago total o parcial de la obligación garantizada.

122. El régimen debería disponer que, si un acreedor garantizado enajena un derecho parcial sobre un bien gravado, o arrienda o concede una licencia sobre un bien gravado sin recurrir a un tribunal ni a ninguna otra autoridad, la persona que adquiera el derecho parcial, el arriendo o la licencia actuando de buena fe conforme a la enajenación, al arriendo o a la licencia i) adquirirá el derecho del otorgante sobre el bien con el alcance de la enajenación, del arriendo o de la licencia, a reserva de los derechos que tuvieren prelación sobre la garantía real del acreedor garantizado ejecutante pero ii) adquirirá el bien libre de los derechos del acreedor garantizado ejecutante y de los derechos de un acreedor concurrente que tenga un grado de prelación inferior al del acreedor garantizado ejecutante.

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

123. 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.

**Concurrencia de regímenes de ejecución relacionadas con bienes muebles y bienes inmuebles**

124. El régimen debería prever lo siguiente:

a) Toda garantía real sobre bienes incorporados a bienes inmuebles podrá ejecutarse con arreglo al presente régimen 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 i) tanto la garantía real como el gravamen invocando el régimen que regule la ejecución de gravámenes sobre bienes inmuebles, o ii) la garantía real en virtud del presente régimen y el gravamen, conforme a la ley que rija la ejecución de gravámenes sobre bienes inmuebles.

*[Nota para el Grupo de Trabajo: en el comentario se explicará que 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.]*