



UNIVERSIDAD  
SAN SEBASTIAN



¿Cuál es la diferencia  
entre las garantías reales  
y personales? ¿Cuál es la  
que piden bancos u otras  
instituciones financieras?

# **GARANTÍAS:** **REALES Y PERSONALES**

## ¿Qué son las garantías?

---

Dentro del mercado financiero, sabemos que los bancos, instituciones financieras, multitiendas, etc., ofrecen préstamos de dinero, ya sea para adquirir una vivienda, un automóvil, muebles, ropa, electrodomésticos, etc. Nosotros, como clientes, somos libres de decidir con cuál institución contratar, decidiendo por aquella que más nos convenga, en cuanto a monto ofrecido, los intereses cobrados, meses de gracia, número de cuotas, etc. A su vez, cada institución establece los requisitos para otorgar un préstamo. Hay formas o mecanismos que permiten a estas instituciones disminuir el riesgo de sus operaciones crediticias y reducir la provisión o respaldo exigida por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras al Acreedor. Uno de estos mecanismos es la constitución de garantías, que representan un resguardo que toma la institución para asegurar de mejor forma el pago de la deuda en caso que el deudor no logre cumplir con la obligación contraída con la institución (es decir, deje de pagar la deuda).

## Tipos de garantías

---

Legalmente, las garantías pueden clasificarse en garantías reales y personales.

**Las garantías reales**, son aquellas en que el deudor (el que se compromete al pago de la deuda contraída con la institución), ofrece como resguardo un bien propio o de otra persona, y que puede recaer en un bien inmueble (una casa) o un mueble (un camión).

## Las garantías reales más conocidas y comunes son la prenda y la hipoteca.

---

**La prenda** es un contrato que se constituye sobre un bien mueble, que se puede trasladar de un lugar a otro, para responder por una obligación que se ha contraído. Los bienes objeto de la prenda pueden permanecer en poder del constituyente o deudor, de terceros, o del acreedor. Extinguida la deuda garantizada, se pide que se deje sin efecto la prenda y se restituyan las cosas preñadas, si no estuvieran en poder del deudor.

**La hipoteca** es una garantía que se constituye sobre un bien inmueble, ya sea de propiedad del deudor o de un tercero que consiente en ello (los inmuebles son aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro, como una vivienda o una hacienda), para responder por un préstamo en dinero u obligación, que se ha recibido o contraído, mediante el remate del bien raíz, objeto de la garantía, en caso de incumplimiento.

**Las garantías personales** son aquellas en que no se tiene en cuenta ningún bien concreto como garantía directa y específica para asegurar el pago. Lo importante de este tipo de garantías es la persona, quien, en forma personal, garantiza el cumplimiento de la obligación (el monto adeudado, por ejemplo). En este caso, el deudor responde con TODO su patrimonio, presente o futuro. En estos casos es importante la seriedad y responsabilidad del deudor.

## Contrato de mutuo

---

El Mutuo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad. La cosa fungible es aquella que sé que se puede reemplazar por otra de iguales características, por ejemplo, un neumático de auto o el dinero.

Como se mencionó anteriormente, bancos, multitiendas, e instituciones financieras ofrecen y promocionan créditos de “consumo”, que son préstamos de dinero, en los cuales el banco o la empresa pone a disposición del cliente una cantidad de dinero, obligándose éste a devolver dicha cantidad en un tiempo determinado, más los intereses correspondientes. Pero el mutuo no sólo se restringe a la actividad de bancos o multitiendas, sino que cualquier persona natural puede celebrar un contrato de mutuo con otra, siempre que sea una cosa consumible y fungible, como el dinero. Hay que tener presente, que los documentos que contengan operaciones de crédito de dinero, como los mutuos de dinero, deben pagar un **impuesto** que establece la ley.



## ¿Tiene alguna relación con el Crédito Hipotecario?

---

Sí. Estos créditos son aquellos que nos permiten acceder a una vivienda, pagando una mensualidad, denominada dividendo, por los próximos 15, 20 o 30 años. Jurídicamente, es correcto denominarlo como mutuo de dinero con garantía hipotecaria, **¿Por qué?** Este contrato que celebramos con un banco es un préstamo de dinero, en el cual el banco nos facilita una determinada cantidad de dinero, para comprar la vivienda y, a su vez, el banco se asegura del pago del préstamo hipotecando la casa, que en caso de no pago de la obligación, la garantía, la casa, se ejecuta y es rematada por el Banco en el juicio de cobranza.

En estos casos, es normal que se constituyan **dos hipotecas**, la denominada “Primera Hipoteca”, o “garantía específica”, que responde por el monto del préstamo otorgado para la compra de la propiedad; y la “Segunda Hipoteca”, o “garantía general”, que tiene por objeto responder por cualquier obligación que contraiga o pueda contraer en el futuro el deudor o cliente del Banco, como por ejemplo, líneas de crédito de sobregiro en cuenta corriente, préstamos de consumo, nuevos préstamos de libre disposición, etc. Ahora, si la persona paga totalmente el préstamo otorgado por la compra de la propiedad, se procede a alzar la llamada “Primera Hipoteca”(hay que solicitarlo al banco), pero, queda vigente la “Segunda Hipoteca”, pero que pasa a ser “Primera Hipoteca”, porque la primitiva “Primera Hipoteca” fue alzada. **¿Por qué queda vigente esta última hipoteca?** En razón de que el deudor tiene obligaciones pendientes con el Banco, como las que se han indicado. Cuando la persona **no tenga ninguna deuda pendiente de cualquier naturaleza, puede pedir al Banco que se alce dicha hipoteca, ex-”Segunda” actual “Primera”**. Los alzamientos se hacen por escritura pública.

## ¿Qué se hace en la notaría?

---

Este contrato debe, necesariamente, celebrarse y hacerse por medio de una escritura pública, la cual debe ser firmada ante Notario e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces, para que el bien raíz quede a nombre del comprador y la hipoteca, para garantizar el préstamo o mutuo, a favor del Banco.

## ¿Sabías qué...?

---

Hipoteca viene de los vocablos griegos hypo (debajo) y teka (cajón, caja); es decir, que la hypo-teka era para los griegos algo que estaba oculto. El concepto de Hipoteca como la conocemos hoy proviene de la Antigua Roma.

## GLOSARIO

---

**Garantía:** Es un contrato accesorio a otro, que se celebra para asegurar el cumplimiento de una obligación principal. Por ejemplo, se garantiza el cumplimiento de un “contrato de préstamo” de dinero con una hipoteca sobre un inmueble. El contrato principal es el de préstamo y el accesorio es la hipoteca.

**Hipoteca:** Es un contrato, mediante el cual una persona garantiza el cumplimiento de una obligación, poniendo a disposición del acreedor (quien presta el dinero) un inmueble, ya sea de su propiedad o de un tercero que consienta en ello, para que se pague con éste, mediante el remate o venta forzada, en el evento que no cumpla la obligación.

**Prenda:** Es un contrato, mediante el cual el deudor pone a disposición del acreedor una cosa mueble, ya sea que quede en poder del deudor, de un tercero o del acreedor, con la cual este último se pagará, si existe incumplimiento.

**Bienes Fungibles y Consumibles:** Las cosas consumibles son aquellas que se destruyen con su primer uso, por ejemplo, los alimentos o un cigarrillo. En cambio, las cosas fungibles son aquellas que pueden ser reemplazadas por otras, es decir, podemos encontrar otras cosas con similares características, por ejemplo, un libro o un cd de música, etc.

*Se hace presente que este trabajo está destinado a aquellas personas que carecen absolutamente de nociones en materia legal, a objeto de darles una información simple y breve, sobre temas de uso frecuente en el diario vivir. En ningún caso se pretende sustituir la consulta y asesoría de abogados y de habilitados de derecho, para la mejor explicación, trámites y redacción de contratos, siendo dichos profesionales INDISPENSABLES e INSUSTITUÍBLES.*



---

# CECUSS

---

Centro de Educación Ciudadana USS

---

## CONTACTO Y/O CONSULTAS:

[www.uss.cl/centros-uss/cec/](http://www.uss.cl/centros-uss/cec/)  
[educacionciudadana@uss.cl](mailto:educacionciudadana@uss.cl)

## MÁS INFORMACIÓN:

[https://www.bcn.cl/leyfacil/recurso/  
alzamiento-de-hipotecas](https://www.bcn.cl/leyfacil/recurso/alzamiento-de-hipotecas)

[www.uss.cl](http://www.uss.cl)

**5 AÑOS ACREDITADA**  
GESTIÓN INSTITUCIONAL  
DOCENCIA DE PREGRADO  
VINCULACIÓN CON EL MEDIO

DESDE SEPT. 2016  
HASTA SEPT. 2021

  
Comisión Nacional  
de Acreditación  
CNA-Chile