

HIPOTECA

Art. 3108 C.C. La hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre los bienes inmuebles, que continúan en poder del deudor.

En vez de bienes inmuebles debería decir cosas inmuebles ya que solo ellas pueden ser objeto de hipoteca.

Definición La hipoteca es el derecho real, convencionalmente constituido, sobre uno o varios inmuebles especial y expresamente determinados, para garantizar –previa publicidad para hacerla oponible a terceros– por medio del ius perseguendi (que permite caer sobre la o las cosas afectadas de mano de quien la tenga) y del ius praeferendi (derecho de cobrarse con privilegio sobre el precio obtenido en la ejecución forzada de la o las mismas), un crédito cierto y determinado en dinero, del cual resulta accesorio, permaneciendo el o los inmuebles en poder del propietario constituyente, que puede ser el deudor del crédito garantizado, o un tercero.

CARACTERES.

Esenciales (aquellos sin los cuales la hipoteca no sería tal, estaría afectada de nulidad)

- Es un derecho real
- Accesorio y convencional
- Inscripto para ser oponible a terceros
- Goza de especialidad (en cuanto a la cosa y en cuanto al precio)

Naturales (las partes pueden dejarlos de lado, pero sí nada dicen en el Cto. , la figura gozará de los mismos)

- Es la indivisibilidad

1) Derecho Real. Por lo dispuesto en el art. 3108 y en el art. 2503 inc. 5º CC.

2) Accesorio Es un derecho real accesorio de un derecho personal que debe consistir en un crédito en dinero. (Art. 524CC.) No puede existir hipoteca sin crédito al cual garantice.

Art. 3187 la hipoteca se extingue por la extinción total de la obligación principal, sucedida por alguno de los modos designados para la extinción de las obligaciones.

3) Convencional Art. 3115 no hay otra hipoteca que la convencional constituida por el deudor de una obligación en la forma prescripta en este título Nota 3115; Quedan pues concluidas todas las hipotecas tácitas o legales

4) Publicidad Como todos los derechos reales, debe ser inscripta en el Registro de la Propiedad del Inmueble, a fin de que pueda ser opuesta a terceros. Art. 2505 la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas

5) Especialidad Art. 3109 No puede constituirse hipoteca sino sobre cosas inmuebles especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero también cierta y determinada...

- Especialidad en cuanto al inmueble

El objeto del derecho real es siempre una cosa cierta e individualmente determinada. Art. 3132 Una designación colectiva de los inmuebles que el deudor hipoteque, como existentes en un lugar o ciudad determinada, no es bastante para dar a la constitución de la hipoteca la condición esencial de la especialidad del inmueble gravado. La escritura hipotecaria debe designar separada e individualmente la naturaleza de los inmuebles. La sanción para el incumplimiento del requisito de la especialidad es la nulidad de la hipoteca.

Art. 3131 El acto constitutivo de la hipoteca *debe* contener... 3º La situación de la finca y sus linderos, y si fuere rural, el distrito a que pertenece y si fuere urbana, la ciudad o villa y la calle en que se encuentre... 4º La cantidad cierta de la deuda...

- Especialidad en cuanto al crédito

El inc. 4º del Art. 3131 indica que fuera o por encima de esa suma, que debe determinarse ciertamente en el acto constitutivo, la garantía no existe. Esto es porque se repudian las hipotecas generales o tácitas.

Art. 3152 La hipoteca garantiza tanto el principal del crédito como los intereses que corren desde su constitución, si estuvieren determinados en la obligación

Privilegio de los intereses del acreedor hipotecario: Art. 3936 La hipoteca garantiza a más del principal, los intereses o rentas debidas de dos años y los que corran durante el juicio de ejecución hasta el efectivo pago.

Ley 21.309 Hipotecas y prendas. Requisitos de la especialidad.

Supongamos que una obligación dineraria con cláusula de reajuste se garantiza con una hipoteca. Para ello sería menester aclarar en el acto constitutivo la cantidad cierta y determinada del crédito; y esa determinación es inamovible desde el punto de vista hipotecario, porque así lo exige el requisito de la especialidad en cuanto al crédito, cuyo incumplimiento acarrea la nulidad de la hipoteca (art. 3148CC.)

Para la ley 21.309, para que se considere cumplido el requisito de la especialidad, *se exige que se consigne en el acto constitutivo la cantidad cierta de la deuda originaria, así como la cláusula de reajuste con expresa mención del interés pactado*, etc. Esta exigencia se funda en la necesidad de contar con las pautas que permitan conocer, aunque sea de una manera aproximada, la porción del valor del inmueble que se ha absorbido por la hipoteca.

Además de que se tiene que dejar expresa mención de los intereses pactados, los intereses no podrán ser superiores en más de un tercio al que cobren los bancos oficiales.

6) Indivisibilidad Art. 3112 La hipoteca es indivisible, cada una de las cosas hipotecadas a una deuda, y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella.

Consecuencias: Aun cuando se haya pagado parte de la deuda, la hipoteca sigue afectando la totalidad de la cosa o cosas hipotecadas, de modo que puede ejecutarse toda o todas las cosas gravadas para lograr el pago del saldo deudor, por reducido que sea, porque toda la cosa hipotecada está afectada al pago de cada parte de la deuda.

Si hay varios deudores, el que tenga la cosa hipotecada en su poder puede ser demandado por el todo de la deuda, aunque ofrezca pagar su parte, porque toda la cosa hipotecada esta afectada al pago de la deuda.

Si hay varias cosas hipotecadas al mismo crédito, el acreedor puede ejecutar una sola de ellas por el todo de la deuda porque cada parte de la cosa está afectada al pago de toda la deuda.

La indivisibilidad no afecta la divisibilidad del crédito. El crédito siempre reviste ese carácter por ser una

obligación de dar sumas de dinero.

Entonces: Si ejercida la acción hipotecaria por el todo y ejecutado el inmueble, el precio obtenido no alcanzara a satisfacer la totalidad del crédito y quedara un saldo deudor, como ya la garantía se habría extinguido y dado que el crédito es divisible, a cada codeudor solo se le puede reclamar su parte.

Existiendo varios acreedores, cada uno puede demandar al deudor sólo por la parte que a él le corresponde en el crédito –y no por el todo– aunque para lograr el pago de esa parte del crédito, puede ejecutar *toda* la cosa hipotecada.

La indivisibilidad es un carácter natural de la hipoteca, que juega salvo pacto en contrario; vale decir que puede ser dejado de lado por las partes, que están autorizadas a convenir, por ejemplo, lotear el inmueble y afectar cada lote con una parte proporcional de la hipoteca.

Para ello, la ley 11.725 modificó los Art. 686, 3112 y 3188 del CC.

Al art. 3112 se le agregó: Sin embargo, en la ejecución de bienes hipotecados, cuando sea posible la división por lotes, o si la garantía comprende bienes separados, los jueces podrán ordenar la enajenación en lotes y cancelación parcial de la hipoteca, siempre que de ello no se siga lesión al acreedor Si fuese un edificio, en vez de dividirse en lotes se dividiría en unidades. Esto se agregó porque la venta de inmuebles en bloque atrae a pocos interesados

¿Quién puede pedir la división por lotes? Normalmente es el deudor pero también puede serlo el acreedor, un acreedor hipotecario de grado inferior, o uno quirografario.

¿Cuáles son los requisitos? Debe ser posible desde el punto de vista material y económico. Se aplica el art. 2326. No debe producir una lesión al acreedor (lo determinan los jueces)

¿Cuál es la oportunidad procesal para pedir la división? Antes que quede consentido el auto que ordenó la venta en bloque.

La indivisibilidad de la hipoteca no sólo juega cuando el bien afectado es uno, sino también en caso de que los inmuebles hipotecados sean más de uno. Como todos los inmuebles están afectados al pago de todo el crédito, el acreedor podrá a su elección perseguirlos a todos simultáneamente o a uno solo de ellos. Art. 3113

OBJETO DE LA HIPOTECA.

El Art. 3110 CC. determina lo que debe considerarse comprendido en la garantía.

La hipoteca de un inmueble se extiende 1) **a todos los accesorios**, mientras estén unidos al principal (por ende, incluye todos los bienes muebles, los cuales no pueden excluirse por convención de partes, porque todo el régimen de los derechos reales es de orden público); 2) **a todas las mejoras** sobrevinientes al inmueble, sean naturales, accidentales o artificiales, aunque sean el hecho de un tercero; 3) **a las construcciones** hechas sobre un terreno vacío (entra como accesorio); 4) a las ventajas que resulten de la **extinción de las cargas o servidumbres** que debía el inmueble; 5) **a los alquileres o rentas debidos** por los arrendatarios 6) **al importe de la indemnización** concedida o **debida** por los aseguradores del inmueble (el acreedor hipotecario puede caer sobre la indemnización siempre que esta no haya sido pagada, deberá embargarla para evitar su percepción por el propietario) .Pero las adquisiciones hechas por el propietario de inmuebles contiguos, para reunirlos al inmueble hipotecado, no están sujetas a la hipoteca (esto significa que **los inmuebles que el propietario adquiera después de constituida la hipoteca, no cabe considerarlos accesorios, ni parte integrante del hipotecado**).

Art. 3120 Los derecho reales de usufructo, servidumbre, de uso y habitación y los derechos hipotecarios no pueden hipotecarse Esto es lógico porque el objeto de la hipoteca son cosas inmuebles, y aquí se refiere a derechos.

El art. 3109 dice No puede constituirse hipoteca sino sobre cosas inmuebles, especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero también cierta y determinada...

Ahora, la segunda parte del art. permite que lo sean sobre obligaciones condicionales, o de valor indeterminado, o eventuales, de hacer, de no hacer o aun de dar cosas ciertas o cantidades de cosas que no fueran dinero, con un solo requisito: que se declare el valor estimativo en dinero en el acto constitutivo

- Extensión del crédito garantizado:

Intereses: en cuanto a los intereses es menester distinguir los siguientes supuestos:

- Una deuda existente que ha devengado intereses que permanecen impagos, deuda que luego se garantiza con hipoteca.

El art. 3152 dispone que ...Al constituirse la hipoteca por un crédito anterior, los intereses atrasados, si los hubiere, *deben liquidarse y designarse en suma cierta. La indicación de que la hipoteca comprende los intereses atrasados, sin designación de su importancia, es sin efecto alguno.*

- Intereses devengados por el capital desde la constitución de la hipoteca hasta la ejecución o pago.

Art. 3152 1º parte La hipoteca garantiza tanto el principal del crédito como los intereses que corren desde su constitución, si estuvieren determinados en la obligación

- Intereses que corren durante la tramitación de la ejecución hipotecaria.

Art. 3936 La hipoteca garantiza... los intereses... que corran durante el juicio hasta el efectivo pago.

Si bien todos estos intereses están garantizados por la hipoteca, no todos gozan de privilegio, sólo gozan de este beneficio los intereses adeudados por dos años, contados desde la iniciación del juicio de ejecución hacia atrás y todos los que corran durante el juicio hasta el efectivo pago (cualquiera fuera el número de años que demorara su tramitación)

MODALIDADES

La hipoteca puede estar sujeta a condición o plazo; en ambos supuestos, suspensivo o resolutorio, aunque garantice una obligación pura y simple.

Suspensiva

Condición Resolutoria

Hipoteca Garantizando una obligación pura o simple

Plazo Suspensivo

Resolutorio

Art. 3116 La hipoteca puede constituirse bajo cualquier condición y desde día cierto o hasta un día cierto...

Otorgada bajo condición suspensiva o desde un día cierto (plazo suspensivo), *no tendrá valor* sino desde que se cumpla la condición o desde que llegue el día. Pero cumplida la condición (condición resolutoria) o llegado el día (plazo resolutorio), será su fecha la misma en que se hubiese tomado razón de ella en el oficio de hipotecas .

CONSTITUCIÓN

1.- Contrato hipotecario: caracteres, formalidades. Promesa de hipoteca.

Las hipotecas sólo pueden constituirse por contrato (carácter nº 2 convencional), Velez elimino la posibilidad de que existan las hipotecas legales o judiciales (art. 3115 y nota)

- Puede celebrarse en un mismo acto la constitución de la hipoteca y la de la obligación que ésta accede (art. 3128)
- O puede acordarse una hipoteca en garantía de una deuda preexistente
- O celebrarse al mismo tiempo pero formalizarse separadamente.

Al tratarse de un contrato, y el consentimiento ser un elemento esencial de ellos, los Ctos. de hipotecas deben ser aceptados por el acreedor (Art. 3130). Si la acepta posteriormente opera en forma retroactiva al día de su constitución.

Forma en que debe ser hecha la hipoteca:

- Art. 3128 CC La hipoteca sólo puede ser constituida por **escritura pública** o **por documentos** que sirviendo de títulos al dominio o derecho real.... Algunos autores entienden que es ad solemnitatem y otros ad probationem, de modo tal que la hipoteca o la promesa de hipoteca que constare en un instrumento privado, daría acción para compeler al renuente al otorgamiento de la escritura o que el juez lo haga a su nombre y a su costa (art. 1184–1187 CC.).
- Art. 1331 CC El acto constitutivo de la hipoteca debe contener 1º el nombre, apellido y domicilio del deudor y las mismas designaciones relativas al acreedor 2º *la fecha y la naturaleza del contrato que accede* 3º la ubicación del inmueble 4º la cantidad cierta de la deuda
- Art. 1332 CC. Amplía la especificación del inmueble y descalifica la designación colectiva de inmuebles que se hipotequen, la escritura hipotecaria debe designar separada e individualmente la naturaleza de c/u de los inmuebles.

La sanción por su inobservancia acarrea la nulidad de la constitución hipotecaria

Para algunos autores estos requisitos son ad solemnitatem y para otros ad probationem, con lo cual la hipoteca hecha por instrumento privado daría la acción para compeler al renuente a otorgar la escritura pública y, en su caso, que el juez lo haga a su nombre y a su costa

- Hipoteca constituida en el extranjero. Debe constar en instrumento público, que debe ser *legalizado ante las autoridades consulares* de nuestro país, pagar los impuestos y que el juez en 1ra. Instancia ordene su *procolización* (ante el escribano designado). También debe tener una *causa lícita* según las leyes de nuestro país y en *no-contradicción con los caracteres esenciales que la institución reviste*.
- Cláusulas de estilo. Son las cláusulas más comunes. A) *mora automática sin necesidad de interpelación* B) *Ejecución del inmueble en caso de demoras en el pago de las cuotas o intereses como si fuese de plazo vencido.* C) *Imposibilidad del propietario del inmueble de alquilarlo por mayor tiempo que el de la obligación garantizada sin consentimiento del acreedor hipotecario.* D) *Sumisión a los tribunales ordinarios con exclusión del fuero federal* E) *En caso de subasta el martillero lo eligirá el acreedor imponiendo como base el total del capital adeudado mas intereses.* F) *La obligación por parte del constituyente de asegurar el inmueble contra determinados riesgos (especialmente incendio).*

Condiciones de fondo.

- Para constituir la hipoteca es necesario **ser propietario del inmueble** que se hipoteca (Art. 3119) *La hipoteca de un inmueble ajeno es nula.*
- La hipoteca puede **constituirse no solo por el deudor, sino también por un tercero**, quien puede obligarse personalmente también por el pago de la deuda (tercero adquirente) o no hacerlo (tercero poseedor).

PUBLICIDAD HIPOTECARIA.

Su publicidad se produce mediante la *inscripción registral*, ya que en este instituto no juega la tradición. La inscripción es para hacerla oponible a 3ros.

Art. 3134 CC La hipoteca constituida en los términos prescriptos debe ser registrada y tomada razón de ella en un oficio público destinado a la constitución de hipotecas o registro de ellas...

Por el conocimiento que tienen de la constitución no es necesaria la inscripción para que algunas partes conozcan del Cto. Art. 3135 CC Pero las partes contratantes, sus herederos y los que han intervenido en el acto, como el escribano y testigos, no pueden prevalerse del defecto de inscripción; y respecto de ellos, la hipoteca constituida por escritura pública se considera registrada

El **plazo** para inscribir la hipoteca es **de 6 a 45** días siguientes al otorgamiento de la escritura. *Si se inscribe dentro del plazo, la inscripción opera en forma retroactiva; si lo hace fuera del plazo la inscripción opera desde ese mismo día.*

La inscripción la puede pedir el constituyente o su representante, el que adquiere o su representante (acreedor hipotecario) o el que tenga interés en asegurar el derecho hipotecario (acreedor del acreedor hipotecario).

Los **efectos** de la inscripción se conservan durante *20 años* y puede ser renovada sin que haga falta la autorización de nadie, el deudor no puede oponerse a la inscripción. *Transcurrido el plazo la inscripción, ella se extingue pero no así la hipoteca, que sigue subsistiendo como una hipoteca no inscrita.*

RELACIONES ENTRE EL CONSTITUYENTE Y EL ACREEDOR

Art. 3157 el deudor propietario del inmueble hipotecado conserva el ejercicio de todas las facultades inherentes al derecho de propiedad También resulta aplicable en caso de que la hipoteca sea constituida por un tercero poseedor.

Facultades del constituyente

- *Puede enajenar el inmueble o sus frutos*
- *Realizar construcciones o reformas, etc.*
- *Constituir servidumbres, usufructo o uso y habitación (pero esa servidumbre o usufructos no pueden oponerse a los acreedores hipotecarios anteriores a su establecimiento).*
- *Alquilar el inmueble (si existe una cláusula que lo prohíba en el Cto., el arrendamiento es inoponible al acreedor siempre que la fecha de arrendamiento sea posterior a la de la constitución de la hipoteca. Si no existe esa cláusula, los jueces pueden autorizar la venta libre de ocupantes, si la existencia del arrendamiento redundaría en perjuicio para el acreedor, por aplicación del 3157CC).*
- *Constituir otras hipotecas sobre el mismo inmueble (la fecha de inscripción de la hipoteca determinará su grado o rango prior tempore, potior iure)*
- *Pero esta impedido de realizar respecto del bien cualquier acto material o jurídico cuya consecuencia sea la disminución del valor del inmueble.*

Art. 3157 Los acreedores hipotecarios tendrán derecho a oponerse a la ejecución de la venta cuando el propietario del inmueble gravado ejerce actos de disposición jurídica que, sin disminuir el valor del inmueble tiene, sin embargo, por resultado hacer más difícil o *dispendiosa* la realización de la garantía hipotecaria.

Actos de deterioro o perjudiciales no consumados El acreedor puede pedir medidas cautelares previa demostración de la verosimilitud del derecho y peligro en la demora.

Actos de deterioro o perjudiciales consumados El acreedor puede A) pedir la estimación de los de los deterioros y el depósito de lo que importen. B) o demandar un suplemento en la hipoteca.

Igual derecho tienen los acreedores hipotecarios cuando el propietario del fundo o de un edificio *enajena los muebles accesorios* a él y los entrega a un adquirente de buena fe. (Art. 3160)

RELACIONES ENTRE EL ACREEDOR Y LOS TERCEROS

Poder de persecución: Art. 3162 CC Si el deudor enajena, el todo o una parte de la cosa o una desmembración de ella, que por sí sea susceptible de hipoteca, el acreedor podrá *perseguirla en poder del adquirente* y pedir su ejecución y venta como podría hacerlo contra el deudor.

Muebles accesorios: *Pero si la cosa enajenada fuera mueble, el acreedor no podrá perseguirla en manos del tercero poseedor* (3162)

Dos tipos de terceros: **Tercero adquirente y tercero poseedor**

Si el deudor que ha hipotecado su inmueble lo enajena, el tercero que lo adquiere tiene dos opciones, asumir la deuda o no hacerlo.

- *Si asume la deuda* él mismo se convierte en deudor del crédito y responde con todo su patrimonio.

Efectos: a) el acreedor hipotecario lo debe aceptar como deudor (tercero adquirente). Si el acreedor no lo acepta responde frente a este como si no hubiese aceptado la deuda (tercero poseedor)

b) la aceptación del nuevo deudor no implica la liberación del anterior deudor, si el acreedor no se la acuerda en forma expresa.

c) Si lo acuerda en forma expresa se produce una novación y el acreedor tendrá así un solo deudor.

- *Si el adquirente no asume la deuda, o si la asume pero el acreedor no lo acepta como deudor, o si se trata de una persona que ha hipotecado un inmueble propio para garantizar una deuda ajena*, entonces no reviste el carácter de deudor del crédito, pero como propietario de la cosa hipotecada tiene que soportar que el acreedor ejerza sobre ella su derecho real. Pero como este adquirente no es deudor, una vez agotado el asiento de la hipoteca, no puede ser perseguido en otros bienes de su patrimonio. Este adquirente es el tercero poseedor.

Tercero adquirente Se hace cargo del crédito y de la hipoteca accesorio, respondiendo con todo su patrimonio.

Tercero poseedor No es deudor del crédito y solo responde por la hipoteca con el valor del bien que posee, si en la hipoteca queda un remanente, éste no responde.

Al tercero poseedor no se lo puede ejecutar directamente. Antes debe el acreedor **intimar** al deudor del crédito al pago del capital y los intereses, y si éste no lo verificare, podrá recurrir al tercero poseedor,

exigiéndole el pago de la deuda o el abandono del inmueble. (art. 3163)

Intimado el deudor, el tercer poseedor puede optar por:

- *Pagar la deuda*: se subroga en los derechos del acreedor.
- *Abandonar el inmueble*: Este abandono no autoriza al acreedor hipotecario a apropiarse del inmueble, sino sólo hacerlo vender y a cobrarse con su producido.
- *Excepcionar*: Puede excepcionar 1) la no-existencia del derecho hipotecario; 2) la extinción del mismo; 3) la nulidad de la toma de razón; 4) la inexigibilidad de la deuda.

EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA.

La primera y principal causa de extinción de la hipoteca es la extinción de la deuda que garantiza, por ser la hipoteca una obligación accesoria al crédito. Esta extinción puede producirse por pago, prescripción, transacción, novación, etc. No sucede lo mismo a la inversa, pudiendo extinguirse la hipoteca y no el crédito.

Causas de extinción de la hipoteca: (subsiste el crédito)

- Por vía de consecuencia (no subsiste el crédito).
- Por pago: el pago de la deuda hecho por un tercero subrogado a los derechos del acreedor, no extingue la hipoteca (3189), tampoco el pago por consignación hasta que el acreedor lo acepte o haya sentencia.
- Por renuncia: debe ser expresa y constar en escritura pública.
- Destrucción del edificio: la hipoteca se mantiene sobre el suelo, y si el edificio se reconstruye, la hipoteca vuelve a gravarlo.
- Resolución de los derechos del constituyente: en el caso de que el que la concedió tuviera sobre el inmueble un derecho sujeto a condición resolutoria y la condición se produce.
- Confusión: una misma persona reúne las cualidades de propietario y acreedor hipotecario.
- Dación en pago: (pago por entrega de bienes) la obligación principal revive si el acreedor es vencido en el dominio de las cosas recibidas en pago (nota del 3198)
- Comprador de un inmueble en remate judicial: lo adquiere libre de hipoteca.

CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA

La cancelación de la hipoteca es el acto jurídico por el cual se deja sin efecto la inscripción del gravamen en el Registro de la Propiedad.

Cancelación = hace a la inscripción

Extinción = hace al derecho mismo

Puede haber cancelación sin que se extinga la hipoteca (subsistiendo como una hipoteca no inscrita y oponible a los ya enunciados por el art. 3135) y puede extinguirse la hipoteca sin cancelación por no haberse hecho en el Registro la cancelación.

Puede ser voluntaria o judicial

Voluntaria cuando la hace el acreedor hipotecario unilateralmente, el deudor o conjuntamente.

Judicial cuando la pide el constituyente por nulidad del crédito o extinción de la hipoteca.

Debe hacerse por escritura pública.

Los efectos de la inscripción se extinguen a los 20 años y la cancelación es automática (opera de pleno derecho).

JUICIO HIPOTECARIO

Debe distinguirse:

- Si lo que se persigue es el cobro de la deuda –que lleva como anexo la hipoteca– nos encontramos frente a una acción personal.
- Si lo que se ejecuta no es ya la deuda sino que se pone directamente en movimiento el derecho real hipotecario, la acción respectiva es la acción real.

Generalmente nos enfrentamos a un juicio ejecutivo porque es lo normal que la escritura que instrumenta la hipoteca, instrumente también el crédito garantizado, ya que este último documento es un título ejecutivo.

PRIVILEGIO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO

Es el derecho dado por la ley a un acreedor para ser pagado con preferencia a otro (3878 CC)

Los privilegios pueden clasificarse en a) *privilegios sobre muebles o inmuebles* b) y *privilegios especiales o generales*.

El del acreedor hipotecario es un privilegio especial que recae sobre bienes inmuebles

El privilegio cubre: *sumas debidas por capital, por intereses adeudados de dos años* – a contar de la iniciación de la ejecución para atrás – y *los intereses que corran durante el juicio de ejecución hasta el efectivo pago*.

Cuándo nacen? Desde que se tomó razón de la hipoteca. Las inscripciones del mismo día concurren a prorrata.

Cuánto dura? Tanto cuanto dura la inscripción (20 años) siendo renovables.

El privilegio especial puede hacerse valer tanto en una ejecución individual como en una colectiva (concurso).

Rango de las hipotecas.

El rango o puesto de las hipotecas se determina por la fecha de inscripción.

Si hay dos hipotecas sobre un mismo inmueble, una antes y otra después, de modo que les corresponde el primer y segundo grado, y la de primer rango caduca por cualquier causa, la de segundo rango pasará automáticamente a ocupar su lugar y se convertirá en hipoteca de primer rango. Esto quiere decir que en nuestro sistema impera el principio de rango de avance.

Art. 3135 2da. Parte: Al constituir la hipoteca, *el propietario puede con consentimiento del acreedor, reservarse el derecho de constituir ulteriormente otra de grado preferente, expresando el monto a que ésta podrá alcanzar* Esto se hace generalmente cuando la persona cree en la posibilidad de que tenga que hipotecar de nuevo el bien por un monto mayor (varían los intereses que le van a cobrar el de 1er. y 2do. rango)

Permutas de rango La permuta de rango se da cuando las hipotecas permuten o cambien sus rangos entre si. Cuando los rangos permutados son inmediatos, no es necesario el consentimiento de los otros acreedores, porque a nadie afecta la permuta. En el caso contrario se necesita el consentimiento de los acreedores hipotecarios intermedios.

Rango compartido Dos o más hipotecas *sobre un mismo inmueble* aceptan compartir el rango, aunque sean de diferente tiempo. Esto implica que, en caso de ejecutarse el inmueble, cobrarán a prorrata.

PAGARÉS HIPOTECARIOS

Garantizan un crédito en dinero y se afecta un inmueble – del deudor o de un tercero – a través de la constitución de una hipoteca y, además, el crédito se documenta en pagarés.

Ventajas: Facilitan la movilización del crédito hipotecario y la posibilidad de lograr la cancelación de la hipoteca sin depender de la voluntad del acreedor, y sin tener que recurrir a la vía judicial, mediante el simple expediente de la presentación de todos los pagarés que acrediten el pago de la deuda al Registro de la Propiedad donde se inscribió el gravamen.

Formalidades:

- Debe reunir los requisitos formales propios de los títulos de crédito
- Debe ser firmado por el anotador de hipotecas
- Estar anotados por el registro de la propiedad del inmueble
- Deben mencionarse en la escritura hipotecaria.

Endoso: Los pagarés –que documentan fracciones del crédito con su accesorio: la hipoteca– si están concebidos a la orden, se transmiten con el simple endoso, sin necesidad de notificar al deudor del traspaso.

PREANOTACIÓN HIPOTECARIA.

Todos los bancos nacionales, al efectuar operaciones con garantía hipotecaria podrán disponer directamente su preanotación por oficio a los registros inmobiliarios a fin de conceder anticipos a sus clientes una vez acordado el préstamo y comprobado el dominio y la libertad de disposición de la finca ofrecida (art. 1 ley 12.962)

Esta preanotación originará una carga real sobre el inmueble, con privilegio especial sobre éste por el importe del anticipo, sus intereses y gastos, que durará 45 días corridos desde la inscripción y será prorrogable a pedido del banco acreedor por el mismo lapso, cuantas veces sea necesario (art. 2)

La preanotación caduca por el pago del anticipo y de sus intereses y gastos o por la inscripción de la escritura pública de la hipoteca que garantice el crédito total (art. 3)

Si por cualquier causa, no se formalizara la escritura pública de la hipoteca, el Banco podrá disponer la inmediata ejecución del inmueble, como si se tratara de una deuda de plazo vencido *garantizada con derecho real de hipoteca* en el grado en que se haya preanotada