

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	25
CAPÍTULO I	
PERSPECTIVA SOCIAL DEL CRÉDITO	
§ 1. Nociones preliminares sobre crédito.....	29
1. El crédito en la antigüedad.....	29
2. Naturaleza jurídica del crédito.....	29
§ 2. Acceso al crédito.....	30
§ 3. La protección del crédito.....	31
1. Primeras palabras.....	31
2. Las garantías adecuadas como herramientas necesarias para potenciar la oferta de créditos en el mercado ...	32
§ 4. Función social del crédito.....	33
§ 5. Importancia del estatuto del consumidor.....	35
1. Recepción constitucional de los derechos de usuarios y consumidores.....	35
2. Consumidores hipervulnerables.....	36
3. La tutela judicial efectiva.....	39
4. El tomador de un crédito para la adquisición de la primera vivienda como sujeto vulnerable.....	40
CAPÍTULO II	
RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS CRÉDITOS UVA	
§ 6. El sistema de normas en nuestro ordenamiento.....	43
1. Las fuentes del derecho (con especial referencia a los créditos UVA).....	43

Índice

2. El sistema de normas en nuestro país.....	45
§ 7. Antecedentes normativos sobre la indexación de créditos y los efectos de la crisis del año 2002. Implementación del CER y de la UVA.....	48
1. La ley 21.309.....	48
2. La ley 23.928 y la prohibición de indexar.....	50
3. La ley 24.283 sobre liquidación judicial o extrajudicial de deudas.....	52
4. La crisis del año 2002 y su repercusión en la reglas de derecho.....	53
5. La instauración de los índices CER y UVA, concebidos inicialmente para un desarrollo socioeconómico equitativo.....	56
a) La búsqueda legislativa para evitar la depreciación de la moneda argentina.....	56
b) Las políticas del BCRA para fomentar nuevas modalidades de ahorro.....	58
c) Necesaria distinción entre UVI y UVA.....	59
d) Los sistemas crediticios en economías inflacionarias. El esquema de los créditos UVA.....	60
§ 8. La concepción del Código Civil y Comercial de la Nación y las soluciones posibles en torno a la conflictividad de los créditos UVA.....	64
1. Del Código Civil de Vélez Sarsfield al nuevo Código Civil y Comercial: influencias y significación del concepto de igualdad.....	64
2. El estado de la cuestión en el Código velezano.....	64
3. La nueva dinámica del Código Civil y Comercial.....	68
a) Abuso de Derecho.....	68
b) Imprevisión.....	69

c) Facultades Judiciales en la reducción de intereses.....	70
4. Acción Preventiva.....	72
§ 9. El aporte de la judicatura.....	73
1. Es procedente la invocación de la acción preventiva para conceder una medida cautelar.....	74
2. La alteración de la base negocial por razones económicas justifica la revisión del contrato con sustento en la imprevisión.....	76
3. El enriquecimiento incausado es un elemento de ponderación a la hora de conceder una cautela.....	77
4. El equilibrio económico inicial del contrato debe subsistir durante su ejecución.....	78
§ 10. El derecho de consumo aplicable a los créditos UVA.....	79
1. Introducción.....	79
2. El diagrama constitucional y las leyes reglamentarias...	80
3. Doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación..	84
4. Admisibilidad de la legitimación procesal colectiva en los créditos UVA.....	85
5. La aplicación del esfuerzo compartido para morigerar los desfasajes del índice UVA.....	86
6. El beneficio de justicia gratuita contempla tasas judiciales y costas del proceso.....	88
7. Conclusiones.....	90

CAPÍTULO III

LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

§ 11. Introducción.....	93
-------------------------	----

Índice

§ 12. Las garantías en el Código Civil y Comercial.....	94
§ 13. Régimen legal de los derechos reales de garantía.....	95
1. Concepto.....	95
2. Obligaciones susceptibles de ser garantizadas.....	95
3. Créditos determinados y créditos indeterminados.....	96
4. Objeto.....	97
§ 14. Caracteres de los derechos reales de garantía.....	98
1. Convencionalidad.....	98
2. Accesoriedad.....	98
a) Conceptualización.....	98
b) Proyecciones.....	99
3. Especialidad en cuanto al objeto.....	99
4. Especialidad en cuanto al crédito.....	100
a) Importancia del tema.....	100
b) El régimen legal en el Código velezano.....	101
i) Necesaria designación del monto máximo y de la causa fuente garantizada por el gravamen.....	101
ii) Surgimiento de las “hipotecas abiertas”....	102
c) Diagrama del Código Civil y Comercial.....	103
i) Convivencia de las “garantías cerradas” con las “garantías abiertas”.....	103
ii) El monto del gravamen en las garantías cerradas es estimativo.....	104
iii) El monto del gravamen en las garantías abiertas es definitivo.....	105
§ 15. Las cláusulas de ajuste en los derechos reales de garantía.....	106

1. Generalidades.....	106
2. Las cláusulas de estabilización en la ley 21.309.....	106
3. La prohibición legal de indexar a partir de la ley 23.928..	107
4. Los instrumentos de ahorro, préstamo e inversión en la ley 27.271 (UVI).....	109
§ 16. Derechos reales de garantía constituidos en moneda extranjera..	111
§ 17. Defectos de la especialidad en cuanto al crédito y en cuanto al objeto.....	114
§ 18. Indivisibilidad.....	115
1. Concepto legal.....	115
2. Excepciones a la indivisibilidad.....	116
a) Por convención.....	116
b) Por sentencia judicial.....	116
c) Por petición del acreedor.....	117
§ 19. Extensión en cuanto al objeto.....	118
1. Delimitación legal.....	118
a) Objetos comprendidos.....	118
i) Accesorios físicamente unidos.....	118
ii) Las mejoras.....	119
iii) Las rentas debidas.....	119
b) Objetos no comprendidos.....	119
i) Bienes físicamente unidos a la cosa, pero prendados antes de la constitución de la hipoteca.....	120
ii) Bienes de propiedad de terceros, aunque su utilización por el deudor esté autorizada por un vínculo contractual.....	120
§ 20. Subrogación real.....	120

Índice

§ 21. Extensión en cuanto al crédito.....	122
§ 22. Facultades del titular del bien gravado.....	123
1. Disposiciones generales.....	123
2. Matices en el ejercicio de las facultades.....	124
a) Actos de disposición jurídica.....	125
b) Actos de disposición material.....	125
c) ¿Son válidas las cláusulas que prohíben al dueño enajenar de manera absoluta el bien?.....	126
d) ¿Puede el dueño arrendar el bien gravado?.....	126
e) Ineficacia de las cláusulas que menoscaban las defensas procesales del deudor.....	126
§ 23. Constitución de la garantía por un tercero.....	128
§ 24. Situación del “propietario no deudor”.....	128
1. Alcance de su responsabilidad.....	128
2. Ejecución.....	129
a) Requisitos previos.....	129
b) Defensas.....	130
c) Derecho al remanente.....	130
3. Derechos posteriores a la ejecución.....	131
a) Indemnización.....	131
b) Subrogación.....	131
c) Reclamo a los titulares de otros bienes gravados.....	131
d) Propietario no deudor que constituye el gravamen.....	133
4. Tercer adquirente.....	133
5. Tercer poseedor.....	133
§ 25. Atribuciones del titular del derecho real de garantía.....	134

1. Introito. Inoponibilidad de los actos celebrados en perjuicio de la garantía.....	134
2. Actos no celebrados.....	134
3. Actos celebrados.....	135
a) Privación del plazo de la obligación.....	135
b) Estimación del valor de la disminución y emplazamiento a depositar.....	135
c) Otorgamiento de otra garantía suficiente.....	136
§ 26. Realización del objeto gravado por un tercero.....	136
1. Caducidad del plazo y cobro de con la preferencia.....	136
2. Crédito sujeto a condición suspensiva.....	137
3. Crédito sujeto a condición resolutoria.....	137
4. Inoponibilidad de la subasta al titular del gravamen que no fue citado.....	137
5. Subrogación real sobre el producido de la subasta.....	138
§ 27. Orden de preferencia y rango registral de los derechos reales de garantía.....	138
1. Régimen legal.....	138
2. Rango de avance.....	139
3. Negocios sobre el rango.....	139
§ 28. Extinción de los derechos reales de garantía.....	140
1. Por extinción de la obligación principal.....	140
2. Por los modos generales de extinción de los derechos reales.....	140
3. Por subasta como modo especial de extinción.....	141
a) Subasta provocada por el acreedor de la garantía real.....	141
b) Subasta provocada por un tercero.....	141

Índice

§ 29. Cancelación registral de los derechos reales de garantía...	142
1. Cancelación a instancias del titular del derecho.....	142
2. Cancelación por disposición judicial.....	143
3. Anotación marginal de la cancelación.....	144
§ 30. Caducidad de la inscripción.....	144

CAPÍTULO IV

EL DERECHO REAL DE HIPOTECA

§ 31. Introducción.....	145
§ 32. Definición legal.....	146
§ 33. Las facultades de persecución y preferencia del acreedor hipotecario.....	147
§ 34. Constitución.....	148
a) El constituyente (o titular).....	148
b) Legitimación.....	149
I) Supuestos permitidos.....	149
i) Dominio.....	149
ii) Condominio.....	149
iii) Propiedad Horizontal.....	150
iv) Conjuntos inmobiliarios.....	150
v) Superficie.....	150
II) Supuestos excluidos.....	150
i) Usufructo.....	150
ii) Uso y habitación.....	151
c) El asentimiento conyugal.....	152
§. 35. Forma.....	153

1. Principio general.....	153
2. Contrato de hipoteca con forma distinta de la escritura pública.....	154
§ 36. Objeto.....	155
1. Inmuebles y derechos (cuando la ley lo autoriza).....	155
2. El supuesto especial del derecho de construir, plantar o forestar como objeto de la hipoteca en el derecho real de superficie.....	156
§ 37. Hipoteca entre ausentes.....	158
§ 38. Constitución de hipoteca en el extranjero.....	159
1. Derecho aplicable.....	159
2. Forma.....	160
3. Inscripción registral del título hipotecario.....	160
§ 39. Obligaciones garantizables.....	161
§ 40. Hipoteca de parte indivisa.....	161
1. El condómino goza del derecho de hipotecar su parte indivisa.....	161
2. División del condominio y sus proyecciones sobre la parte indivisa hipotecada.....	162
a) Partición extrajudicial del condominio.....	163
b) Partición judicial del condominio.....	165
§. 41. Caracteres de la hipoteca.....	166
1. Introducción.....	166
2. Caracteres esenciales.....	166
a) Convencionalidad.....	166
b) Accesoriedad.....	168
I) Efectos derivados de la accesoriedad.....	168
II) Pseudo-excepciones a la accesoriedad.....	170

Índice

a) Novación.....	170
b) Pago por subrogación.....	171
c) Responsabilidad del propietario no deudor.....	171
d) Especialidad en cuanto al objeto.....	171
I) Necesidad legal de una adecuada identificación.....	171
II) ¿Una imprecisa designación del objeto torna ineficaz el gravamen?.....	172
e) Especialidad en cuanto al crédito.....	173
I) Introducción.....	173
II) Concepción clásica.....	174
III) Régimen legal durante la vigencia del Código Civil derogado.....	175
IV) Diseño del Código Civil y Comercial.....	177
a) Sistema mixto.....	177
b) Hipotecas cerradas.....	179
i) Necesidad de determinar el monto máximo y la causa fuente...	179
ii) Extensión del crédito como valor estimativo.....	179
c) Hipotecas abiertas.....	180
i) Monto máximo y plazo de duración de la garantía.....	180
ii) Extensión del crédito con un techo fijo.....	180
V) La crisis de la especialidad en cuanto al crédito en época de procesos inflacionarios...	181
VI) Monto de la garantía estimado en moneda extranjera.....	182

a) La problemática en el Código derogado.....	182
b) Implicancias de la ley 23.928 de convertibilidad cambiaria.....	184
c) El tratamiento en el nuevo Código Civil y Comercial.....	184
i) Validez de las garantías reales en moneda extranjera.....	184
ii) La moneda extranjera es asimilable al dinero.....	187
d) Indivisibilidad.....	187
§ 42. Publicidad del derecho real de hipoteca.....	189
1. Efectos de la inscripción registral del documento que instrumentó el acto constitutivo.....	189
2. El rango registral y los convenios sobre la prioridad entre acreedores hipotecarios.....	191
a) La cuestión en el Código velezano a partir de las leyes 17.711 y 17.801.....	191
b) Estado actual de la cuestión.....	193
c) Matices en la negociación sobre el rango registral.....	193
i) Rango de avance.....	193
ii) Reserva de rango.....	194
iii) Permuta de rango.....	194
iv) Rango compartido.....	194
§ 43. Efectos de la constitución del gravamen.....	194
1. Derechos y deberes del titular del inmueble.....	194
a) Principio general.....	194
c) Derecho al remanente.....	195

Índice

d) Deber de no afectar la garantía.....	195
2. Derechos y deberes del acreedor hipotecario.....	195
a) Derecho a la intangibilidad del inmueble gravado..	195
b) Derecho a la preferencia de cobro.....	196
c) Derecho a la subrogación real.....	196
d) Prohibición de adquisición o disposición, de propia autoridad del bien gravado.....	196
e) Quid de los créditos sujetos a condición suspensiva.....	196
§ 44. La hipoteca y los privilegios.....	196
1. Introducción.....	196
2. Extensión del privilegio.....	197
3. Conflicto entre el acreedor hipotecario y otros acreedores privilegiados.....	197
§ 45. Transmisión del inmueble hipotecado.....	198
1. Regla general.....	198
2. Situación del adquirente frente al acreedor hipotecario...	198
a) Tercer adquirente.....	198
b) Tercer poseedor.....	198
§ 46. Subrogación real.....	199
1. Recepción legal.....	199
2. Ante la subasta.....	199
3. Ante un siniestro.....	199
4. Ante una expropiación.....	200
§ 47. Letras hipotecarias.....	200
§ 48. Modalidades de contratación hipotecaria.....	201
1. Hipoteca invertida.....	201

2. Preanotación hipotecaria.....	202
§ 49. Ejecución hipotecaria.....	203
1. Vía ejecutiva.....	203
2. Sistemas de ejecución hipotecaria previstos legalmente.....	203
a) Ejecución judicial.....	203
b) Ejecución extrajudicial impura.....	204
c) Ejecución extrajudicial pura.....	206
d) Quid de la constitucionalidad de la ejecución extrajudicial pura.....	207
i) Doctrina legal de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires.....	207
ii) Doctrina legal de la Corte Suprema de la Nación.....	208
§ 50. Extinción del derecho real de hipoteca.....	209
§ 51. El supuesto especial de extinción del art. 2203 del Código Civil y Comercial.....	210
§ 52. Distinción entre extinción, cancelación y caducidad.....	211
§ 53. Vigencia de la inscripción registral.....	211

CAPÍTULO V

EL DERECHO REAL DE PRENDA

§ 54. La prenda en el derecho romano.....	213
§ 55. Nociones preliminares.....	213
1. Prenda con desplazamiento.....	213
2. Prenda sin desplazamiento o “con registro”.....	214
§ 56. La cuestión en el Código y en el Código de Comercio derogados.....	214

Índice

§ 57. El régimen legal de la prenda a partir del Código Civil y Comercial y la subsistencia del decreto-ley 15.348/46.....	215
§ 58. Prenda de créditos.....	215
1. Objeto.....	215
2. Constitución, conservación, cobranza y extinción.....	216
a) Objeto.....	217
b) Necesidad de notificar al deudor para el nacimiento del gravamen.....	217
c) Deberes y atribuciones del acreedor prendario...	217
d) Quid de la extinción de la prenda mediando subsistencia del crédito principal.....	218
§ 59. Remisión a los derechos reales de garantía.....	218
§ 60. Concepto legal de la prenda con registro.....	218
§ 61. Rasgos distintivos.....	219
§ 62. Forma.....	219
§ 63. Inscripción constitutiva respecto de los terceros.....	220
§ 64. Semejanzas entre la hipoteca y la prenda con registro...	221
§ 65. ¿Desde cuándo produce efectos?.....	221
§ 66. Legitimación para constituir el gravamen.....	222
§ 67. ¿Quiénes pueden ser acreedores prendarios sobre cosas registrables?.....	222
1. Regla general.....	222
2. Quid de los planes de ahorro para adquisición de automotores.....	223
§ 68. Límites a los actos de disposición sobre la cosa pignorada.....	223
§ 69. Clases de prenda con registro.....	224
1. Prenda fija.....	224

2. Prenda flotante.....	224
§ 70. Reivindicación de la cosa prendada.....	224
§ 71. Venta de la cosa gravada.....	225
§ 72. Requisitos para la constitución de prenda de segundo grado.....	227
§ 73. Ejecución prendaria.....	227
1. Reglas de la ejecución.....	227
2. La problemática del secuestro prendario como medida cautelar.....	228
3. Constitucionalidad de la adjudicación directa de la cosa por parte del acreedor prendario.....	228
§ 74. La jurisprudencia y los límites del secuestro prendario en los préstamos de consumo.....	230
1. El secuestro prendario es inaplicable frente a una relación de consumo.....	231
a) El pronunciamiento en primera instancia convalidatorio del régimen prendario.....	231
b) La decisión en segunda instancia partidaria de la inaplicabilidad del secuestro prendario en el marco de relaciones de consumo.....	232
i) El voto mayoritario de la Alzada (postura “pro consumidor”).....	232
ii) El voto en disidencia (postura “pro acreedor”).....	234
2. La doctrina de la Corte Federal sobre las limitaciones al secuestro prendario.....	237
3. Un caso especial de mala fe del acreedor: el abuso del proceso de ejecución prendaria.....	239