

EJECUCIONES HIPOTECARIAS

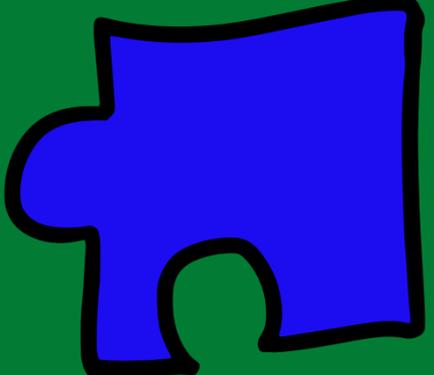
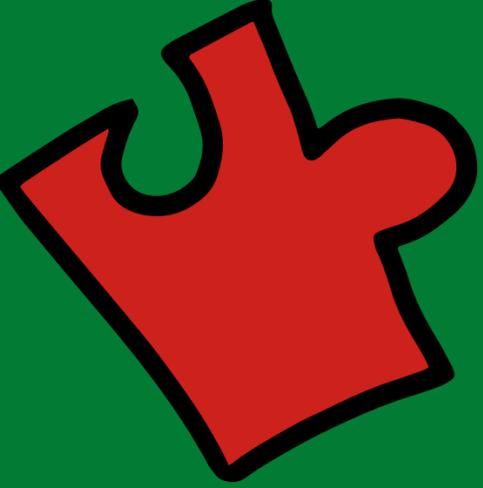


Mientras esperan...

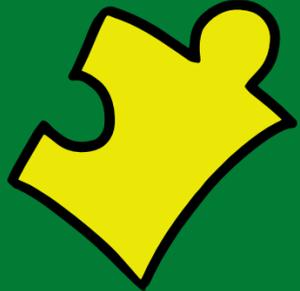
CASO PRÁCTICO

ANEXO NORMATIVA

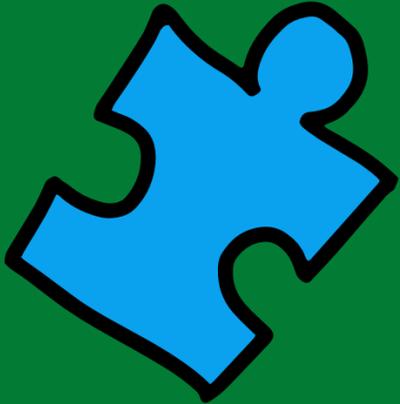
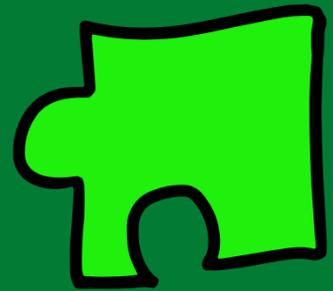




EJECUCIONES HIPOTECARIAS:



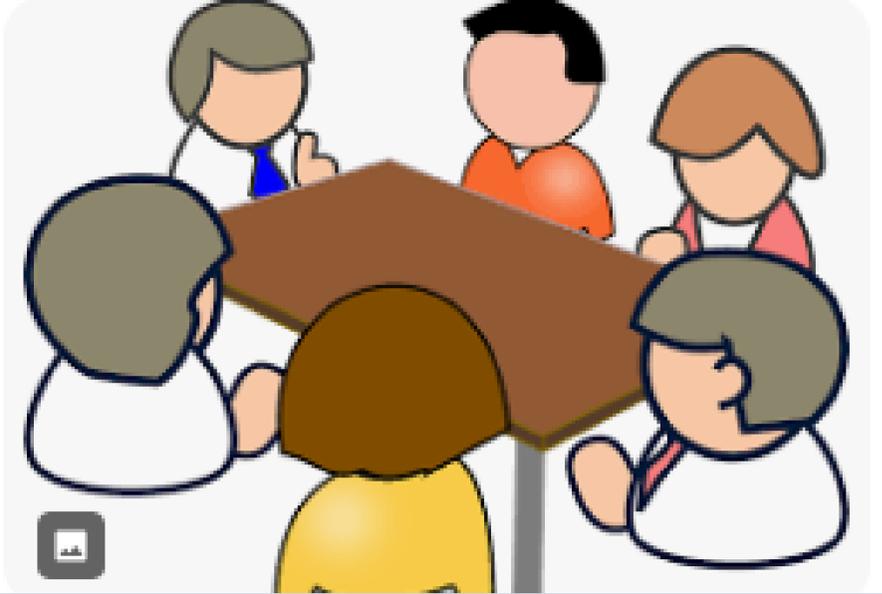
Aspectos sustanciales
y procesales – Actualización
de Jurisprudencia.



TALLER TEÓRICO – PRÁCTICO

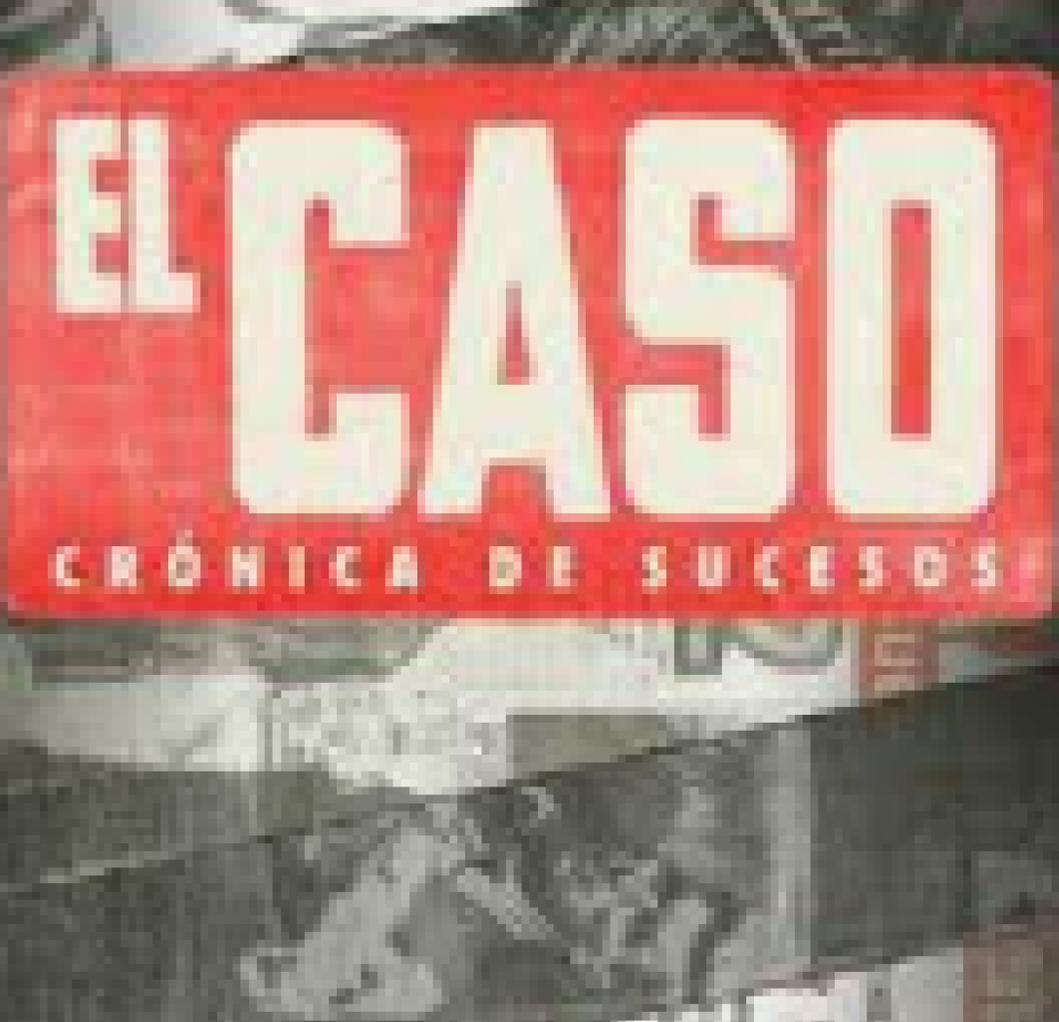
Dra. Laura Negroni

Dr. Gustavo Colotto.



Aclaración Preliminar

- .- La decisión de trabajar sobre un caso real (y aún no firme)**
- .- De la práctica a la teoría**
- .- Disparador de interrogantes**
- .- Nada de lo que aquí se diga está “bien” o “mal”**
- .- En el derecho nada es “blanco o negro”**
- .- El debate como forma de aprendizaje**
- .- Animarse a pensar con otros**
- .- Magistrados/Funcionarios/Auxiliares/Abogados**



Contrato de compra-venta de maquinas cosechadoras de uva.

Dualidad instrumental (ambos de fecha 04/02/2016):

Boleto de compra venta –instrumento privado–

Escritura de constitución de hipoteca.

Vendedor/acreedor hipotecario: Aconcau SA

Comprador/deudor: Kani SA

Hipotecante no deudor: Benward SA

Tercero poseedor del inmueble Hipotecado: Amistad SA

Precio de la compra venta: USU 1.658.889 (dólares)

Saldo adeudado: USU 918.889 (dólares)

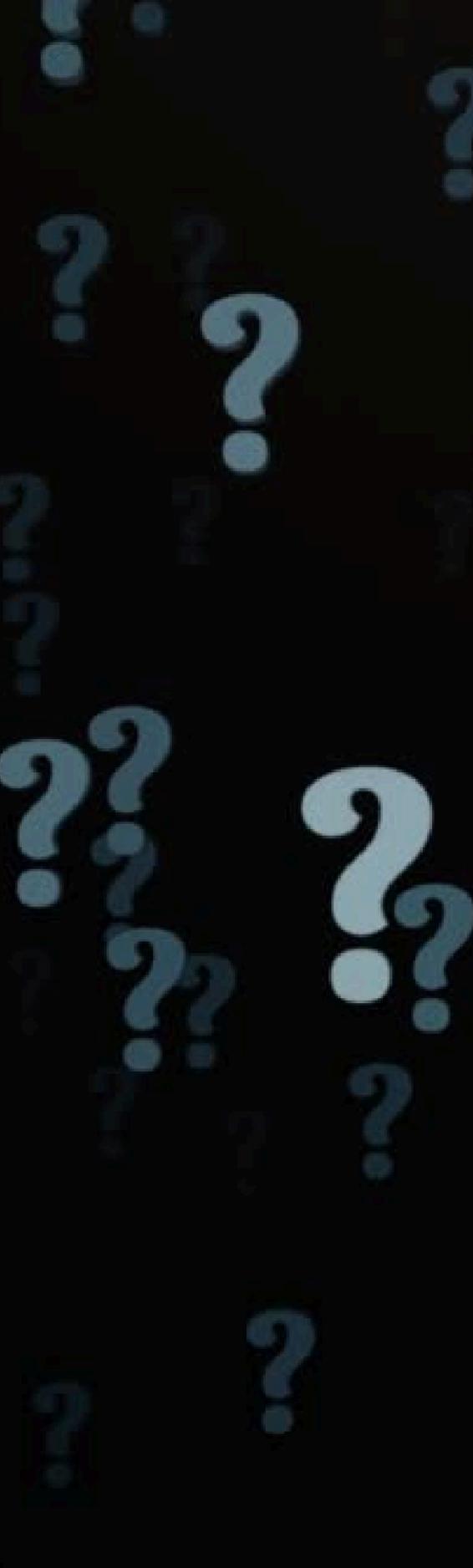
Monto de la Hipoteca: \$ 28.500.000 (pesos)



PARTICULARIDADES DEL CASO



- .-DEUDOR. HIPOTECANTE NO DEUDOR. 3° POSEEDOR**
- .-DEUDA EN DÓLARES. GARANTÍA EN PESOS. INFLACIÓN.**
- .-CONTRATO BILATERAL (canc. prenda - no competencia-)**
- .-PROCESO DE CONOCIMIENTO. EJECUCIÓN HIPOTECARIA**
- .-PAGARÉS SIMPLES (SOBRE-GARANTÍA)**

- 
- A vertical decorative bar on the left side of the slide, featuring a dark blue background with several light blue question marks of varying sizes and orientations scattered throughout.
- .- ¿Ley aplicable?
 - .- ¿A quién demando?
 - .- ¿En qué moneda?
 - .- ¿Por qué vía procesal?
 - .- ¿Ante qué Juez inicio la demanda?
 - .- ¿Tengo vía ejecutiva?
 - .- ¿Cómo y cuándo traigo al proceso al propietario no deudor?
 - .- ¿Influye en algo la emisión de pagarés simples?
 - .- ¿Ejecución hipotecaria e imprevisión?
 - .- ¿Consumo?
 - .- ¿Impacto de la inflación?



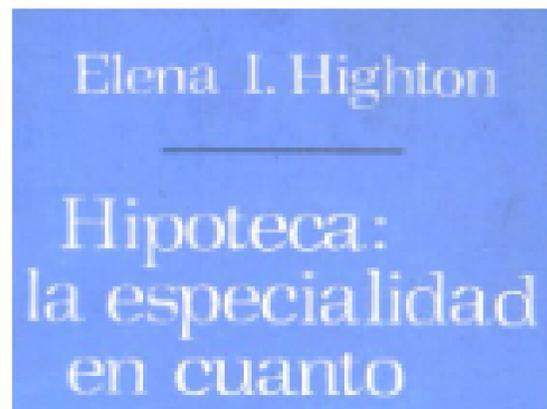
Primer grupo de interrogantes



.- Ley aplicable. Eficacia temporal e hipoteca



.- Principio de Especialidad (modificaciones)



EFICACIA TEMPORAL: DR de garantía

- ✓ **Principio de irretroactividad.** Los DR de garantía constituidos antes, pero con eficacia posterior, respecto de **su constitución, transmisión y extinción (caducidad)** se encuentran sujetos al Código anterior (Arts.1884 y 12).
- ✓ **Aplicación inmediata de la nueva ley.** Los **efectos** de los derechos reales de garantía (**ejercicio del derecho**) son situaciones no consolidadas que se regulan por el nuevo Código.
 - ▶ La validez o nulidad de los DR de garantía se juzga por la ley vigente al momento de su otorgamiento



EFICACIA TEMPORAL. Normas sustanciales

- ✓ Garantías reales constituidas durante la vigencia del **C. Civ. anterior** se rigen por él.
- ✓ Garantías reales constituidas a partir del 1° de agosto de 2015 quedan sujetas a las normas del **CCCN original**.
- ✓ Garantías reales constituidas a partir del **15 de setiembre de 2016** quedan sujetas a las normas de la **Ley 27.271**: modifica el art. 2189 (especialidad del crédito); 2210 (plazo de duración de la inscripción de la hipoteca) e introduce las hipotecas en **UVIs**. Las **UVAs**

Especialidad:

- ▶ En el caso que nos trae Fernando, conforme las fechas de otorgamiento de los actos, se aplica el CCyC original.
- ▶ En ese contexto, la cuestión pasa por el principio de especialidad, que fuera luego modificado por la 27.271

REPASAMOS?

Órbitas de la especialidad

- ▶ En relación al OBJETO
- ▶ En relación al CRÉDITO (abierta o cerradas)
- ▶ En relación a la GARANTÍA (de monto máximo/definitivo o provisional)

Especialidad del crédito

- ▶ Art. 2187. ~~“Créditos garantizables. Se puede garantizar cualquier crédito, puro y simple, a plazo, condicional o eventual, de dar, hacer o no hacer. Al constituirse la garantía, el crédito debe individualizarse adecuadamente a través de los sujetos, el objeto y su causa, con las excepciones admitidas por la ley”.~~

Especialidad crediticia y de la garantía hipoteca ordinaria y ajustable

Conocer con certeza **el inmueble gravado** (especialidad objetiva), la obligación asegurada (especialidad crediticia) y la medida de afectación del inmueble (especialidad de la garantía) que puede ser definitiva o provisional

ESPECIALIDAD DE LA GARANTÍA

hipoteca abierta

Conocer con certeza el inmueble gravado (especialidad objetiva), ~~la obligación asegurada (especialidad crediticia)~~ y la medida de afectación del inmueble (especialidad de la garantía) que siempre es definitiva

Especialidad del crédito y la garantía

- ▶ Art. 2189. **Especialidad en cuanto al crédito:** En la constitución de los derechos reales de garantía debe individualizarse el crédito garantizado, indicándose los sujetos, el objeto y la causa. El monto de la garantía debe estimarse en dinero y puede no coincidir con el monto del capital del crédito. Se considera satisfecho el principio de especialidad en cuanto al crédito si la garantía se constituye en seguridad de créditos indeterminados, sea que su causa exista al tiempo de su constitución o posteriormente, siempre que el instrumento contenga la indicación del monto máximo garantizado en todo concepto, de que la garantía que se constituye es de máximo, y del plazo a que se sujeta, el que no puede exceder de diez (10) años. La garantía subsiste no obstante el vencimiento del plazo en seguridad de los créditos nacidos durante su vigencia

Extensión en cuanto al crédito

- ▶ ART. 2193.- **Extensión en cuanto al crédito.** La garantía cubre el capital adeudado y los intereses posteriores a su constitución, como así también los daños y costas posteriores que provoca el incumplimiento. Los intereses, daños y costas anteriores a la constitución de la garantía quedan comprendidos en su cobertura sólo en caso de haberse previsto y determinado expresamente en la convención.
- ▶ **Privilegio de los intereses.** Art. 2583 inc. b): 2 años anteriores a la ejecución y los que corran durante el juicio

Especialidad de los intereses

- ▶ La cobertura de la garantía se extiende a:
 - ▶ los *intereses compensatorios* si están expresamente pactados.
 - ▶ los *intereses moratorios* siempre. Si no están pactados corren a la tasa legal.
 - ▶ *Intereses atrasados y costas*: hay que liquidarlos en una suma cierta
 - ▶ Cuotas que incluyen interés sin determinación (cobro del saldo ante la caducidad de plazo)
-

Pero, el caso se resuelve conforme esta redacción:

- ▶ Especialidad en cuanto al crédito. El monto de la garantía o gravamen debe estimarse en dinero. La especialidad queda cumplida con la expresión del monto máximo del gravamen.
- ▶ El crédito puede estar individualizado en todos los elementos desde el origen o puede nacer posteriormente; más en todos los casos, el gravamen constituye el máximo de la garantía real por todo concepto, de modo que cualquier suma excedente es quirografaria, sea por capital, intereses, costas, multas, u otros conceptos....

Consecuencias del régimen

- ▶ Las garantías abiertas siempre son de máximo.

Desaparece la distinción: monto del crédito (accesoriedad) – monto adeudado (extensión) – monto del gravamen (especialidad de la garantía).

El capital y los intereses, los daños y costas que provoca el incumplimiento quedan cubierto en la medida que no superen el máximo.

- ▶ Pueden ser o convenirse “de máximo” las hipotecas de créditos determinados. Pueden escapar al art. 2193 en la medida que la liquidación del crédito supere el máximo convenido

La hipoteca abierta del CCyC....

- Se puede otorgar a favor de cualquier tipo de acreedor
- Al otorgamiento, no se requiere la descripción general de los negocios jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas
- Las obligaciones garantizadas no requieren nexo causal ni se funden en una obligación novada; conservan su exigibilidad aislada y la selección de las deudas que a la postre resulten garantizadas la efectúa el acreedor.
- La extinción de algún crédito no implica necesariamente la extinción de la garantía. Idem con la cesión

¿Cómo mantener indemne al acreedor sin afectar la especialidad de la garantía?

- Hipotecas en dólares
- Intereses a tasa impura (solo para hipotecas que garantizan créditos determinados dinerarios)
- Índices de actualización. Publicidad

HIPOTECA AJUSTABLE

Ley 27.271

Ajuste monetario de los préstamos hipotecarios en moneda nacional expresados en **UVIs (Unidad vivienda)** –sujetos al índice de aumento del costo de la construcción- para acceder a la vivienda familiar única y permanente (arts. 6 y 9).

Antecedente: **UVA (unidad de valor adquisitivo)** actualizable por CER (Leyes 25.713, 25.827 y Comunicaciones BCRA N°5945/16, N° 6069/16).



DIRECCION DE REGISTROS PUBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º C.J.
Poder Judicial Mendoza

Mendoza, 02 de noviembre de 2016

ANEXO CUATRO - ORDEN DE SERVICIO N° 396

HIPOTECAS CON CLÁUSULAS DE ACTUALIZACIÓN (Ley 27271 art. 6; Circulares del Banco Central de la República Argentina, entre otros)

Deberán inscribirse las hipotecas con cláusulas de actualización, debiendo agregar el siguiente texto en el asiento: “CON CLÁUSULA DE ACTUALIZACIÓN ART. 6, LEY 27271”.

Ante el ingreso de escritura por la que se constituyera derecho real de hipoteca con cualquier cláusula de actualización y la rogación expresa del notario, se registrará en el asiento “CON CLÁUSULA DE ACTUALIZACIÓN”, indicando a continuación la normativa expresa en que se funda (por ejemplo: “Art. 6 Ley 27.271”; Circular XX del Banco Central de la República Argentina”).

Ppio. general: art. 7 ley 23.928

- ▶ ... En ningún caso se admitirá actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, cualquiera fuere su causa, haya o no mora del deudor, con las salvedades previstas en la presente ley.
- ▶ Se aplica a deudas de dinero (excepto disposición legal, vgr. prestamos e hipotecas UVIs art. 21 de la ley 27.271)

Deudas de dinero – Obligaciones de valor

¿Puede considerarse que cualquier obligación es de valor?

- ▶ Posición de Alterini: deudas de valor de origen convencional
- ▶ JNDC 2015: La categoría de las obligaciones de valor no puede ser empleada para eludir la aplicación de la prohibición de indexar
- ▶ Hipoteca en garantía de una obligación de dar, de género y de hacer pactadas como obligaciones de valor (art. 772 del CCyC)

Efectos de la distinción

- ▶ Momento de la fijación del quantum:
 - ▶ En la deuda de dinero, se sabe al inicio de la obligación (art. 765)
 - ▶ En la de valor, al momento de pago (arg. conf. art. 772).
- ▶ Tasa de interés moratorio:
 - ▶ En la deuda de dinero se aplica una tasa que refleje la depreciación (v. gr. tasa activa).
 - ▶ En la deuda de valor, no, porque esta se cuantifica al momento de pago, por lo que no hay depreciación monetaria. Por eso, es justa la aplicación de una tasa «pura», que no contemple dicha depreciación.

Se podrá hacer esto?

- Escritura pública: “la hipoteca garantiza la suma de Pesos..... representativa a la fecha del valor de construcción de mil metros cuadrados (art. 772), valor que será actualizado mensualmente a través del índice del costo de la construcción para Mendoza informado por el Colegio de Ingenieros de Mendoza, con más un interés compensatorio a la tasa (pura) ...
- Publicidad registral:
- Pesos..... (obligación de valor, art. 772 del CCyC).

A modo de conclusión

- ▶ Distinguir la especialidad del crédito de la especialidad de la garantía
- ▶ Monto provisorio: Garantías de créditos determinados de dar sumas de dinero (art. 2187; 6 y 21 ley 27.271). Movilidad de la cuantía (art. 2193) excepto que los contratantes estimen un monto definitivo.
- ▶ Monto definitivo: Garantías de créditos indeterminados; de créditos determinados de obligaciones NO dinerarias; cualquiera sea el crédito, cuando las partes pacten la garantía de máximo; de créditos futuros, eventuales, alternativos o condicionales de monto indeterminado



Segundo grupo de interrogantes

- ▶ NATURALEZA JURÍDICA DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA (¿real, personal o mixta?)
- ▶ EFECTOS PRÁCTICOS. LEGITIMADOS PASIVOS (¿A quién demando? ¿qué demando?)



Para resolver estos interrogantes debemos repasar el segundo carácter esencial de la hipoteca

ACCESORIEDAD



Distinguir los dos derechos gobernados por distintos principios

Crédito
garantizado
(autonomía de
la voluntad)

- Sujetos: acreedor y deudor
- Objeto: prestación
- Causa: venta, mutuo, suministro, etc.

Derecho
real
accesorio
(orden
público)

- Titular: acreedor hipotecario
- Objeto: inmueble determinado, superficie
- Monto del gravamen: responsabilidad
- Causa fuente: convención con el constituyente

Accesoriedad

- ▶ **Art. 2186. Accesoriedad.-** “Los derechos reales de garantía son accesorios del crédito que aseguran, son intransmisibles sin el crédito y se extinguen con el principal, **excepto en los supuestos legalmente previstos.** La extinción de la garantía por cualquier causa, incluida la renuncia, no afecta la existencia del crédito”

Nuevo concepto de accesoriedad

Vélez Art. 523 De dos obligaciones, una es principal y la otra accesoria, cuando la una es **la razón de la existencia de la otra**

CCyC Art. 856 Hay accesoriedad cuando un derecho o una obligación dependen de otra en **alguno** de estos aspectos:

- ▶ Existencia
- ▶ Régimen jurídico
- ▶ Eficacia
- ▶ Desarrollo funcional

Entonces

- ▶ **FASE DE SEGURIDAD:** La garantía puede existir antes que el crédito. Tiene “independencia estructural” o autonomía causal. No es una mera reserva de rango
 - ▶ Así sucede en los caso de obligaciones futuras, eventuales, sujetas a condición suspensiva, alternativas, indeterminadas
- ▶ La existencia y cuantía del crédito quedan supeditados a la realidad jurídica extrahipotecaria
- ▶ FASE SATISFACTIVA: La garantía tiene “dependencia funcional” respecto del crédito, por lo
- ▶ que no tiene autonomía procesal

Consecuencias

Variables

De forma: Unidad o dualidad instrumental

De tiempo: Hipoteca anterior, simultánea o posterior al crédito

De sujetos: el constituyente no deudor. Responsabilidad.

De modalidad: Hipoteca modal, crédito puro y simple

Consecuencias de la accesoriedad: Extinción indirecta

- ▶ Extinción - Principio: la *extinción* de la obligación provoca la extinción de la hipoteca (art. 2186)

Excepciones:

- ▶ Novación:

- ▶ reserva (art. 940)
- ▶ letra hipotecaria (arts. 35 a 49 ley 24.441)
emisión y endoso

- ▶ Compensación:

- ▶ créditos con garantía que se incorporan una
cuenta corriente (art. 1434)

Naturaleza de la responsabilidad

- ▶ Responsabilidad sin deuda (Kemelmajer)
- ▶ Obligación concurrente condicionada (Highton)

HIPOTECA



Naturaleza Jurídica de
la Hipoteca

Tercer eje

Naturaleza de la acción

Vía procesal

Título ejecutivo



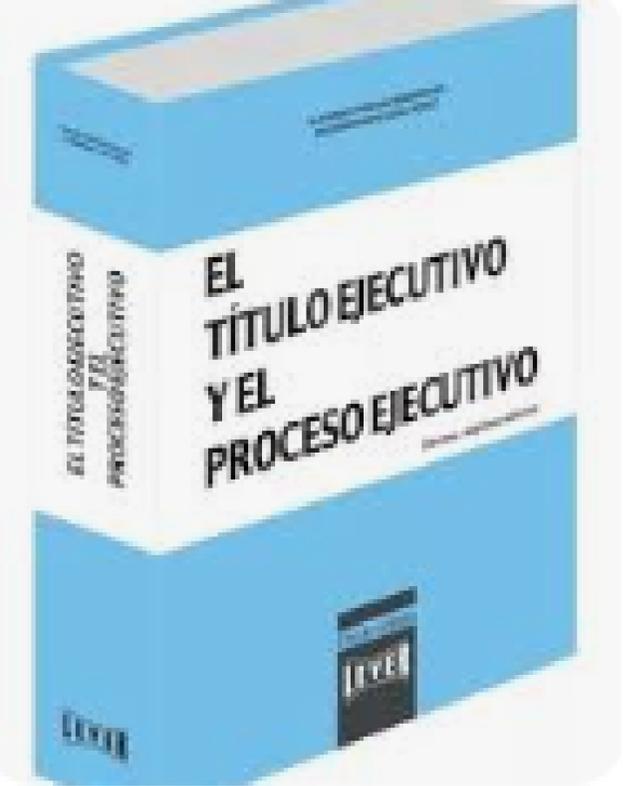
Naturaleza de la acción

APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE ACCESORIEDAD

- ▶ Acción mixta (personal contra el deudor, real contra el propietario)
- ▶ Procesalmente: litisconsorcio pasivo necesario anómalo (Randich, Mártinez)
- ▶ Defecto en la proponibilidad: nulidad, inhabilidad del título

Ejecución contra el propietario no deudor

- Art. 2200 ... solo después de reclamado el pago al obligado, el acreedor puede, en la oportunidad y plazos que disponen las leyes procesales locales, hacer intimar al propietario no deudor para que pague la deuda hasta el límite del gravamen, o para que oponga excepciones.



Conformación del título ejecutivo

¿Podrá ser ejecutivo el cobro del crédito que garantiza la hipoteca?

Conformación del título ejecutivo:

- ▶ Hipoteca ordinaria: usualmente surge del mismo título
- ▶ Hipoteca ajustable: constancia del saldo deudor a la fecha de mora (importe ajustado) más el título en el que se instrumentó la obligación (art. 22 ley 27.271)
- ▶ Y en la hipoteca abierta?

CApelCC Bahía Blanca, Sala I, “La Industrial Alimenticia S. A. c. Ulovec, Liliana Graciela y otro s/ ejecución hipotecaria”, El Derecho N° 10.267 del 4 de junio de 2001

- ▶ **La hipoteca es sólo un accesorio de la obligación afianzada y su sola vigencia no puede bastar para llevar adelante la ejecución, ante la insuficiencia del título con la que se integra**
- ▶ Previo a la ejecución de una deuda debe procederse a su determinación mediante el juicio de conocimiento respectivo, no pudiendo recurrir derechamente a la ejecución de la garantía integrándola con un título carente de ejecutividad propia;
- ▶ Los presupuestos de la apertura del juicio ejecutivo consisten en la existencia previa de deuda líquida y exigible, sin cuya concurrencia no puede procederse ejecutivamente prescindiendo del hecho de que el crédito esté o no garantizado...

Conformación del título ejecutivo

Art. 2190. Defectos en la especialidad. La constitución de la garantía es válida aunque falte alguna de las especificaciones del objeto o del crédito, siempre que se la pueda integrar de acuerdo al conjunto de las enunciaciones del acto constitutivo.

Creación autónoma de títulos ejecutivos (art 232 inc j del Cpct)

Pactar la vía ejecutiva

Determinar el procedimiento para la individualización posterior del crédito, su liquidación y exigibilidad.

“La constatación fehaciente de una obligación exigible”

Entonces, para determinar la vía de cobro

- ▶ No debe confundirse la escritura hipotecaria con el título ejecutivo, que debe contener una obligación líquida y exigible al cual el derecho real de hipoteca garantiza.
- ▶ El hecho de que se admitan las hipotecas abiertas no implica necesariamente que las mismas puedan ejecutarse por la vía monitoria. Para esto último es necesario que exista un título ejecutivo.

Volvamos al caso. Sentencia monitoria

**¿Cuándo se dicta y con qué alcances?
(ampliación, moneda)**

1.- Contra el deudor y

**2.- Contra el constituyente no deudor o quien
resulte propietario del inmueble hipotecado**

Ejecución hipotecaria (art. 240)

- ▶ **Excepciones especiales.** Además de las excepciones previstas en el art. 235 podrá invocarse también:
 - ▶ la caducidad de la inscripción hipotecaria
 - ▶ la nulidad por violación de los principios de especialidad y accesoriedad, con los efectos que determina la ley de fondo

Efectos de la caducidad

- ▶ La iniciación del proceso no incide sobre el plazo de caducidad (art. 2567)
- ▶ Efecto semejante al de la caducidad de la prenda con registro.
 - ▶ Entre partes: perjudica la vía monitoria (reinscripción anticipada).
 - ▶ Respecto de terceros: pérdida del efecto de persecución y preferencia

¿Es posible la conversión del proceso?

Duración de la inscripción de la hipoteca. Art. 24 Ley 27.271

- ▶ Texto originario Art. 2210 CCCN: los efectos del registro de la hipoteca se conservan por 20 años, si antes no se renueva.
- ▶ Texto modificado: Los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de treinta y cinco (35) años, si antes no se renueva”

¿Cómo se interpreta para las hipotecas anteriores vigentes?

DTR Mza.N° 1 y 3. 20/02/17

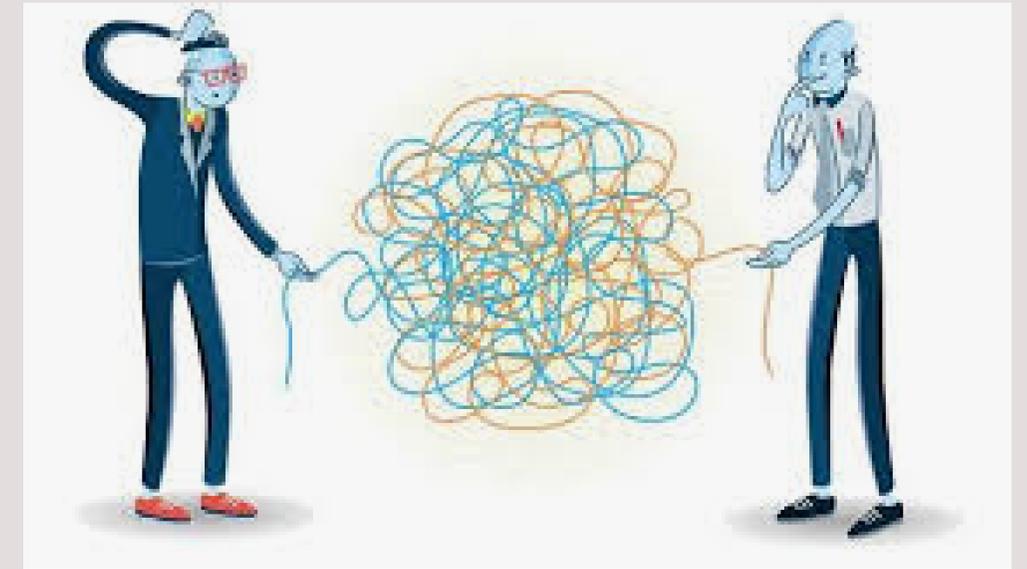
- ▶ El plazo de duración de la inscripción registral de treinta y cinco (35) años dispuesto por el artículo 2210 de la ley 27.271 se aplica a las hipotecas constituidas a partir de la entrada en vigencia de la citada ley (15/09/2016).
 - ▶ Las hipotecas registradas con anterioridad a esa fecha caducan a los veinte años (art. 2210 CCCN).
- DTR. Rosario, Santa Fe, Neuquén, etc.-

Malbeck Sacifi C/ Cannizzo, Osvaldo Jose S/
Ejecución Hipotecaria Especial (CCC 5ta 14/02/2020)

... “al haber caducado la garantía que tenía como objeto el inmueble, el presente proceso deviene inoficioso, más allá de si el Sr. Cannizzo siga o no manteniendo deuda con Malbeck SACIFI -como entiende la parte actora al momento de contestar los agravios- puesto que ello excede el objeto de proceso, por lo que deviene innecesario emitir pronunciamiento al respecto y así debe ser declarado.”



CUARTO EJE



PARGARÉS COMO GARANTÍA DE LA DEUDA

- Doble accesoriadad del PAGARÉ HIPOTECARIO de Vélez
- Autonomía de la letra hipotecaria (ley 24441)

T O BE CONTINUED...

REITERAMOS

Crónica

16:21

26'5

**¡¡ESTAMOS
LLEGANDO AL
FINAL!!**



!!!ÚLTIMO EJE!!!



CONSUMO



El derecho consumerista

En virtud de las normas tuitivas del consumidor, en Europa se han declarado abusivas:

- **Cláusula suelo**
- **Caducidad de plazos (o cláusulas de vencimiento anticipado)**
- **Intereses moratorio de 2 puntos por encima del interés inicial compensatorio**
- **Sometimiento a un determinado fuero o jurisdicción**
- **Cancelación por el monto subastado en las hipotecas de saldo de precio de adquisición de inmuebles**

Derecho del consumo

"Recurso de hecho deducido por la Fiscal General ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial en la causa HSBC Bank Argentina S.A. c/ Martínez, Ramón Vicente s/ secuestro prendario",
11 de junio de 2019

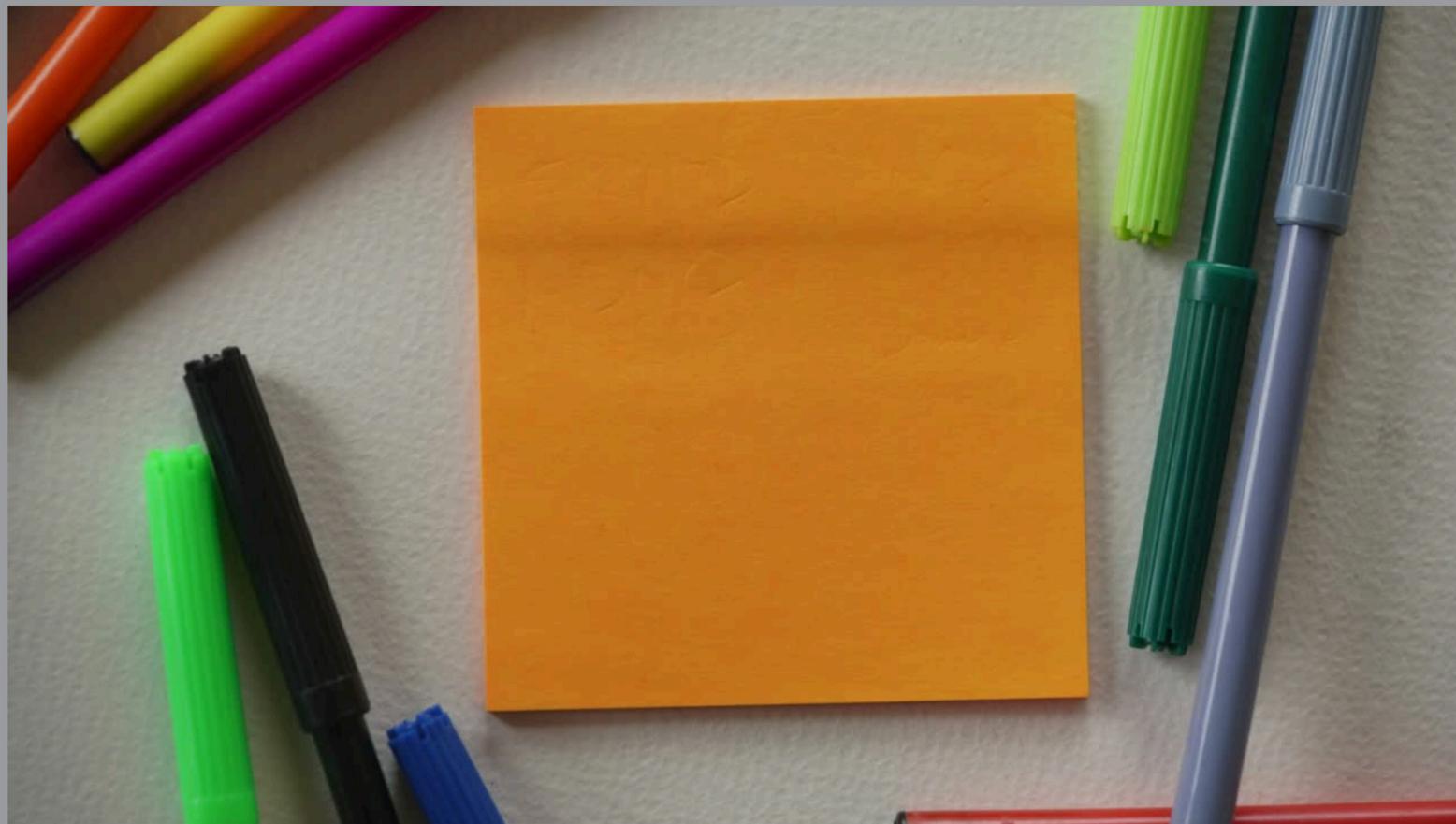
“Corresponde tener por no convenidas las cláusula instrumentada mediante un contrato de adhesión, por medio de un texto conformado por cláusulas propuestas por el acreedor que autorizaba el trámite del secuestro prendario sin dar previamente audiencia al deudor toda vez que bajo la perspectiva de protección especial del consumidor que tanto la Constitución Nacional como el sistema normativo del consumidor - artículo 37, inciso b, de la ley 24.240 ”



Responsabilidad hipotecaria

*La Audiencia de Navarra ha ratificado la decisión del juez de primera instancia y considera que **«el valor de la finca, no obstante el resultado de la subasta, es suficiente para cubrir el principal de la deuda reclamada».***

*La entidad financiera alegó que pese a quedarse con el piso, el valor del mismo había descendido de 75.900 euros --el precio por el que se tasó para posteriormente formalizar la hipoteca-- a 42.895. La Audiencia de Navarra considera que **«lo cierto es que el banco se adjudica una finca que él mismo valoraba en una cantidad superior» a la del préstamo hipotecario concedido. Los jueces desestiman la nueva tasación aportada por el BBVA.***



MATERIAL

