

DERECHOS REALES DE GARANTIA

Hipoteca

H.1. Hechos: Jorge constituyó hipoteca a favor de un Banco sobre un inmueble de su propiedad, y con el fin de garantizar "todas las obligaciones, y cuya fecha de otorgamiento sea anterior, concomitante o posterior, que hayan realizado o realicen las partes contratantes", y se estableció un "techo" de valor de la cobertura hipotecaria. El deudor demanda la nulidad de esa hipoteca por haberse violado el principio de especialidad en cuanto al crédito.

Se pregunta.

1. Si puede constituirse hipoteca en garantía de créditos eventuales
2. Si el crédito tiene que estar individualizado en el contrato hipotecario para cumplir con el principio de especialidad subjetiva. Analice cuándo se entiende individualizado el crédito garantizado.
3. Si la acción de nulidad por violación al principio de especialidad puede plantearla el deudor, o si solo puede invocarla un tercero que puede verse perjudicado.
4. Si la nulidad por defecto de especialidad es confirmable.
5. ¿Cuál sería la solución al caso en el marco del Código Civil y Comercial Unificado 2014?

Ref: E.D. 107-102; 109-137; 97-637; 110-473; 109-640; 1 2-278; 122-662.; *Primeras Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil*, 1982; *Séptimas jornadas Nacionales de Derecho Civil*, Buenos Aires, 1979. E.D. 98-800; L.L. 1980-8-854; L.L. 1980-8-948-(951/2); CNC SALA H 12-4-02 "Aguas Danone de Argentina SA c/Pensiero Alejandro Enzo.s/elec. Hipotecaria; TSJ Córdoba Sala CC. 13-11-09 en elDial AA5D79; CNC.y C. Federal Sala A 1- 14-2-06: elDial AA32E1; *Cám.Federal Bahía Blanca, sala 2- 20-5-1999, en J.A. 9-5-2001, causa "YPF s.a. C/Ballesi, Juan A."*

H.2. Hechos: Acreedor y deudor tienen una cuenta de gestión abierta desde hace dos años, en la que realizan distintas operaciones comerciales entre ellos.

Ambos firmaron un mutuo hipotecario a fin de garantizar el saldo deudor de dicha cuenta, incluyendo todas las obligaciones presentes y futuras que vayan naciendo de esa relación. La garantía hipotecaria se estableció sobre dos inmuebles de propiedad del deudor, y por un máximo de 100.000 pesos el capital garantizado.

Se pregunta:

1. ¿Cuáles son los caracteres esenciales de la hipoteca?
2. ¿Qué tipo de obligaciones pueden garantizarse con hipoteca?
3. ¿Qué tipo de hipoteca es la referida en este caso?
4. Suponiendo que esta hipoteca fuese atacada de nulidad: ¿cuáles serían los argumentos para fundar la nulidad? ¿cuáles serían los argumentos para defender su validez?
5. Para determinar el saldo deudor en un momento determinado las partes presentan un informe de contador público, que adjuntan a la ejecución de la escritura hipotecaria. ¿Cuál puede ser- en este caso- el motivo para rechazar la ejecución hipotecaria, y cuáles en cambio para hacerle lugar a esa ejecución?
6. ¿Cuál sería la solución al caso en el marco del Código Civil y Comercial Unificado 2014?

debidos y costas del proceso, todo lo cual ascendió a la suma total de 35.000-

Alberto planteó que su garantía estaba otorgada hasta la suma máxima de 30.000, por lo que no podía retenerse más que esa suma luego de la ejecución del inmueble.

Se pregunta:

1. ¿Cuáles son los rubros garantizados por una hipoteca?
2. ¿Cuál es la interpretación que le merece el tope indicado por el acreedor?
3. ¿Qué respondería al planteo del hipotecante no deudor?

Fundamente todas sus respuestas

Ref: C.N.Com.Sala D 19-11-1999, en J.A. 14-3-2001 en J.A.2001-I

H.4. Hechos: Juan constituyó hipoteca sobre su parte indivisa en el condominio que le pertenece con otras dos personas sobre un inmueble común.

Vencidos los plazos de pago de la obligación garantizada mediante esta hipoteca, el acreedor inició la ejecución de la parte indivisa gravada. El demandado pide la suspensión de la subasta porque "el resultado de la hipoteca queda subordinado al resultado de la partición", y el condominio no había sido dividido- art. 2678 Código Civil.-

Se pregunta:

1. Si procede la constitución de hipoteca sobre parte indivisa, dando fundamento.
2. Si la ejecución de una hipoteca de este tipo debe esperar la partición del condominio.
3. Si el pedido de suspensión de la subasta debe prosperar.
4. Si la hipoteca de parte indivisa impide a los condóminos la enajenación de esa parte indivisa.
5. Si un acreedor común -no hipotecario- puede ejecutar una parte indivisa de su deudor en un condominio.
6. Si el acreedor hipotecario puede exigir ser citado en el caso de división del condominio por acuerdo entre los condóminos
7. Responda a las cuestiones planteadas, en el marco del Código Civil y Comercial Unificado 2014

H.2. Hechos: Acreedor y deudor tienen una cuenta de gestión abierta desde hace dos años, en la que realizan distintas operaciones comerciales entre ellos.

Ambos firmaron un mutuo hipotecario a fin de garantizar el saldo deudor de dicha cuenta, incluyendo todas las obligaciones presentes y futuras que vayan naciendo de esa relación. La garantía hipotecaria se estableció sobre dos inmuebles de propiedad del deudor, y por un máximo de 100.000 pesos el capital garantizado.

Se pregunta:

1. ¿Cuáles son los caracteres esenciales de la hipoteca?
2. ¿Qué tipo de obligaciones pueden garantizarse con hipoteca?
3. ¿Qué tipo de hipoteca es la referida en este caso?
4. Suponiendo que esta hipoteca fuese atacada de nulidad: a) ¿cuáles serían los argumentos para fundar la nulidad?; b) ¿cuáles serían los argumentos para defender su validez?
5. Para determinar el saldo deudor en un momento determinado, las partes presentan un informe de contador público, que adjuntan a la ejecución de la escritura hipotecaria. ¿Cuál puede ser- en este caso- el motivo para rechazar la ejecución hipotecaria, y cuáles en cambio para hacerle lugar a esa ejecución?
6. ¿Cuál sería la solución al caso en el marco del Código Civil y Comercial Unificado 2014?

H.5. Hechos: En el marco de un concurso preventivo, el deudor tenía una obligación garantizada con hipoteca y solicitó se suspenda la ejecución en los términos del art. 21 de la ley 24.522, ya que el acreedor no había verificado su crédito en el concurso

El juez de primera instancia hizo lugar al pedido.

La Cámara de Apelación revocó la sentencia del a-quo porque, dijo, que además en el caso esa hipoteca había sido elegida según las prescripciones de la ley de refinanciación hipotecaria, 25.798 y por lo tanto el Banco fiduciario había sustituido al deudor, debiendo asumir el pago de la deuda la institución financiera.

El Banco fiduciario- en el marco de la ley 25.978- no había realizado aún ningún pago.

El caso llegó a la decisión de la Corte Suprema de la Nación por un recurso de hecho interpuesto por el deudor

Derechos Reales

pregunta:

1. Si en un concurso preventivo es necesario verificar el crédito garantizado con hipoteca para exigir la ejecución del inmueble
2. ¿Qué tipo de inmuebles pueden ser beneficiados según la ley 25.798 y sus complementarias?
3. ¿Quién puede elegir el crédito hipotecario cuando el mismo fue contraído con una entidad financiera?
4. ¿Qué consecuencias trae esa elección para el deudor hipotecario y para el inmueble gravado?
5. ¿Qué lugar ocupa el fiduciario una vez realizada la elección?
6. Si en el caso, el Banco había asumido esa condición respecto al acreedor, y por qué
7. ¿Qué hubiera resuelto Ud?.