

Derogación

Si bien se derogan los arts. 1 a 26 de la Ley N° 24.441 (correspondientes a fideicomiso), se mantiene vigente el articulado referido a letras hipotecarias y régimen especial de ejecuciones hipotecarias.

Norma

- Disposiciones comunes para todos los derechos reales de garantía: arts. 2184 a 2204 CCyC.
- Hipoteca: arts. 2205 a 2211 CCyC.

Novedades

Monto máximo / “Especialidad en cuanto al crédito” (art. 2189 CCyC)

- Este es uno de los artículos “medulares” de la reforma en materia de derechos reales de garantía, que impacta directamente en la actividad notarial.
- Aparece aquí, fuertemente, la impronta del legislador priorizando la “seguridad” que brinda la publicidad registral frente al tercero.
- En todos los casos, se trate de créditos determinados o no al momento de la constitución de la hipoteca, el monto de la misma *constituye el máximo de la garantía real en todo concepto*.
- Cualquier suma excedente será quirografaria.

Plazo (art. 2189 CCyC)

- Dice la norma: “El acto constitutivo debe prever el plazo al que la garantía se sujeta, que no puede exceder de diez años, contados desde este acto. Vencido el plazo, la garantía subsiste en seguridad de los créditos nacidos durante su vigencia”.
- En rigor, el plazo limitado a 10 años sólo se aplica en sus efectos a los créditos no nacidos al momento de constituir la hipoteca, ni durante el plazo de vigencia; pero no se aplica en las operaciones habituales en la notaría (mutuos garantizados con hipoteca), ya que en esos casos el crédito, es decir la obligación garantizada, nace simultáneamente con el derecho real de garantía.

Hipotecas en moneda extranjera

- Son válidas.
- Fundamentación: defectos de la especialidad (art. 2190 CCyC). Admite el CCyC (como lo hacía el código velezano en el art. 3133, que es su fuente) que el derecho real de garantía es válido aunque falte alguna especificación del objeto o del crédito, siempre que se la pueda determinar, basado en el conjunto de enunciacines del acto constitutivo. Esto nos permite concluir que las hipotecas en moneda extranjera son válidas pese a la exigencia de que debe estimarse en dinero, ya que la conversión de dólares a pesos es simplemente una operación aritmética (es decir, es determinable).

Extensión en cuanto al objeto (art. 2192 CCyC)

- No están comprendidos en la garantía: los bienes físicamente unidos a la cosa gravados *con prenda* o que son de *titularidad de terceros*.

- Recomendación: verificar si hay prenda registrada, como recaudo previo a la constitución de la hipoteca.

- Desaparece el concepto de “inmueble por accesión” que legislaba el código de Vélez. Conclusión: no todos los bienes muebles existentes en el inmueble hipotecado están incluidos en la garantía. De ello deriva la conveniencia de hacer referencia expresa en el texto de la escritura a los bienes que deban quedar incluidos en la garantía.

Legitimación (art. 2206 CCyC)

- Pueden constituir hipoteca los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios y *también el titular el derecho real de superficie* (esto último es una novedad).

Hipoteca de parte indivisa (art. 2207 CCyC)

- Un condómino puede hipotecar la cosa por su parte indivisa.

- El acreedor hipotecario puede ejecutar la parte indivisa *sin esperar el resultado de la partición*.

- Mientras exista esta hipoteca, la partición extrajudicial del condominio es *inoponible* al acreedor hipotecario que no presta consentimiento expreso.

Los dos últimos puntos son novedad.