

D.P. V REALES

Derechos de garantías

DISPOSICIONES COMUNES

Topics to Cover

- **Título XII CCCN "derechos reales de garantía" (arts. 2184 a 2237).**
- **Caracteres y aspectos uniformes para la hipoteca, la prenda y la anticresis.)**
- **Convencionalidad, accesoriedad,**
- **Especialidad en cuanto al objeto y al crédito,**
- **Indivisibilidad,**
- **Publicidad y oponibilidad (1893).**

Our Philosophy

- Patrimonio
- Necesidad del crédito
- *Pars condictio creditorum*
- Garantía personal
- Garantía Real



***Caracteres**

RESPONSIBLE SOURCING

Art. 2184 del CCCN: “Los derechos reales constituidos en garantía de créditos se rigen por las disposiciones comunes de este Capítulo y por las normas especiales que corresponden a su tipo

ENERGY EFFICIENCY

Torna operativos los caracteres esenciales y naturales de cada derecho real de garantía.

An aerial photograph of a city, likely Mexico City, showing a dense urban landscape with numerous high-rise buildings and a complex street grid. The image is overlaid with a semi-transparent yellow filter. A diagonal line separates this image from the white background on the right.

Fuente contractual

LA CONVENCIONALIDAD

FOR HER

Sólo pueden ser constituidos por contrato, celebrado por los legitimados y con las formas que la ley indica para cada tipo” (art. 2185).

FOR HIM

La convencionalidad constituye un carácter esencial de los derechos reales de garantía

FOR THEM

Excluidas las hipotecas legales o tácitas

FOR US

Excluidas las hipotecas judiciales



FORMA DEL ACTO

—
En Reales "todo tiene que ver con todo"



- 
- Si tienen por objeto una cosa inmueble, la convención debe efectuarse en **escritura pública**, (art. 1017, inc. a) que alude a los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles.
 - Hipoteca (art. 2208).
 - Garantías reales sobre cosa muebles: (art. 2212) anticresis, y (art. 2222) prenda

2021

Accesoriedad

carácter esencial

Presentations are communication tools that can be demonstrations, lectures, speeches, reports, and more.



Wild
FOR
Love

**OBLIGACIONES PRINCIPALES
Y ACCESORIAS SE
ENCUENTRAN PREVISTAS
POR LOS ARTS. 856 Y 857
CCCN**

**DRG NO TIENEN EXISTENCIA
AUTÓNOMA, PUESTO QUE
DEPENDEN DE UN DERECHO
CREDITORIO AL QUE LE
PROCURAN SEGURIDAD.**

**ACCESORIOS DEL CRÉDITO QUE
ASEGURAN, 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 (2186)**

- **PURO Y SIMPLE**
- **A PLAZO**

- **CONDICIONAL**
- **EVENTUAL**

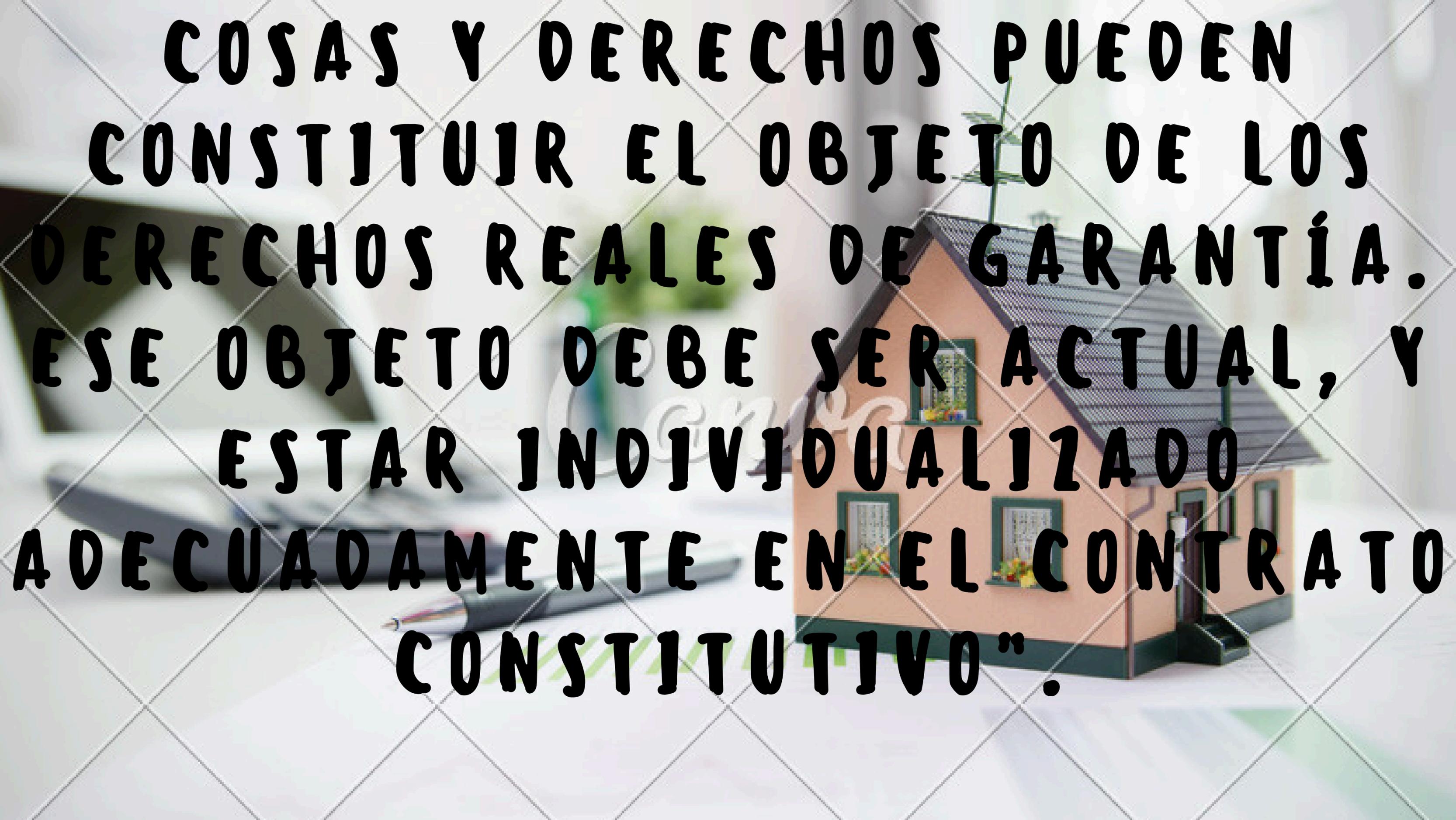
DE DAR, HACER O NO HACER

**INDIVIDUALIZACIÓN ADECUADA:
SUJETO, OBJETO Y CAUSA**

especialidad objetiva



**COSAS Y DERECHOS PUEDEN
CONSTITUIR EL OBJETO DE LOS
DERECHOS REALES DE GARANTÍA.
ESE OBJETO DEBE SER ACTUAL, Y
ESTAR INDIVIDUALIZADO
ADECUADAMENTE EN EL CONTRATO
CONSTITUTIVO".**





- **cosas muebles e inmuebles (arts. 225, 226 y 227 CCCN)**
- **derechos como objeto de garantías.**
- **derecho de prenda (prenda sobre crédito).**
- **no respecto de uso, habitación y servidumbre.**



- **objeto actual: existente, determinable en su materialidad.**
- **cosas que estén en el comercio (contrario a art. 237).**
- **no pueden ser objeto bienes del dominio público.**

individualización adecuada

- inmuebles: descripción del bien, dirección, designación catastral y registral, situación de la finca según sus linderos.
- muebles o créditos: debe precisarse el objeto con el mayor detalle posible, para permitir su oponibilidad y cesión.

la falta de “individualización adecuada”

- **resulta operativa la solución contemplada a contrario sensu por el art. 2190.**
- **el juez puede integrar las designaciones que faltan dentro del título.**
- **Caso "Estancia Victoria"**
- **PRINCIPIO DE SUBSISTENCIA DE LA GARANTIA REAL**

especialidad crediticia

Canva



art. 2189

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,

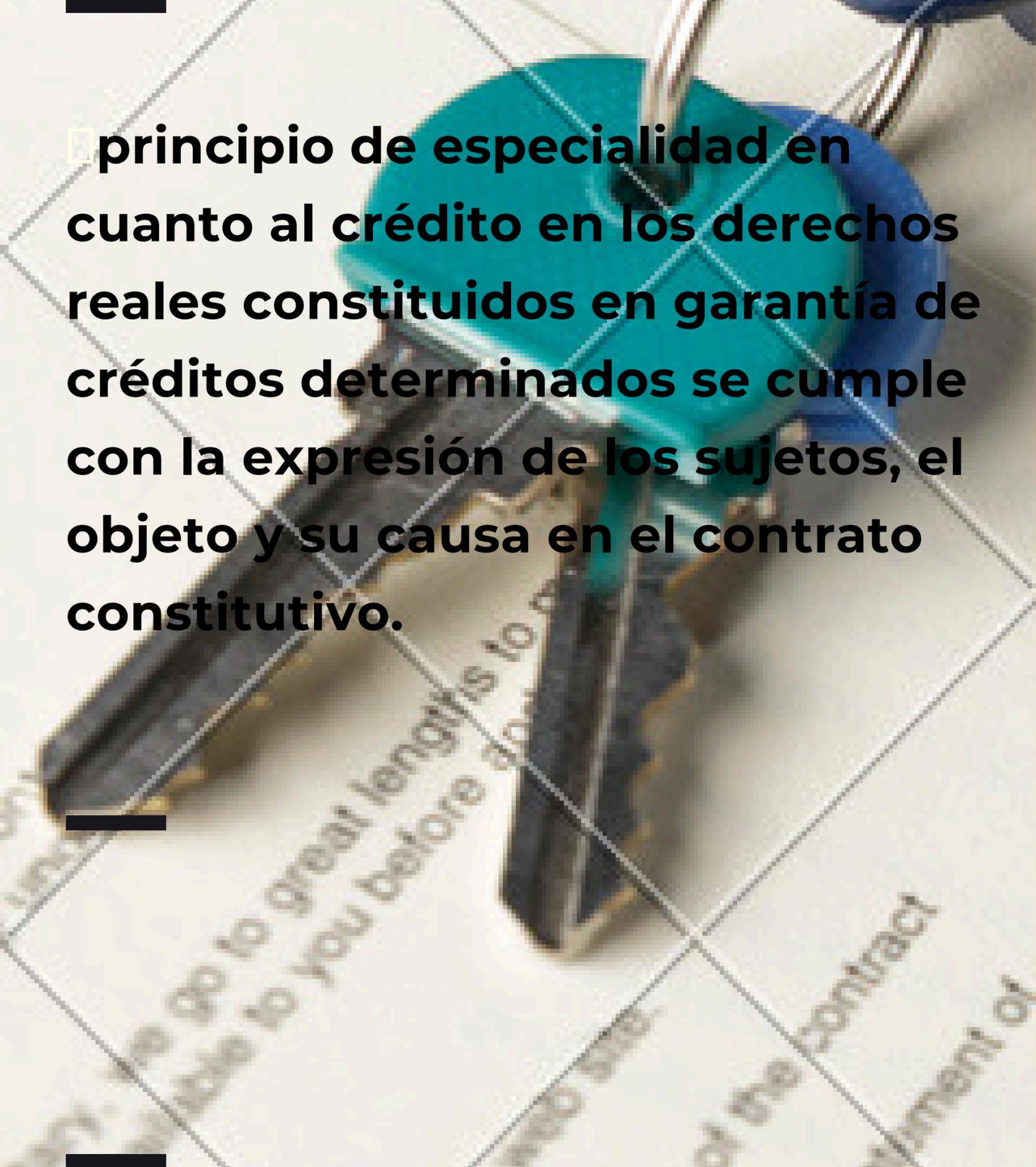
de que la garantía que se constituye es de máximo, y del plazo a que se sujeta, el que no puede exceder de diez (10) años.

La garantía subsiste no obstante el vencimiento del plazo en seguridad de los créditos nacidos durante su vigencia. (art. 23 ley 27.271)



La especialidad, en cuanto al crédito, fija el grado de agresión patrimonial que tiene al acreedor con garantía real para percibir con carácter de privilegiado el crédito que ostenta (art. 2582 CCCN) . La especialidad, con relación al crédito, se vincula con el gravamen real, es por eso que la norma destaca que “debe estimarse en dinero”.





El principio de especialidad en cuanto al crédito en los derechos reales constituidos en garantía de créditos determinados se cumple con la expresión de los sujetos, el objeto y su causa en el contrato constitutivo.

El principio de especialidad en cuanto al crédito en los derechos reales constituidos en garantía de créditos indeterminados, se cumple con la expresión del monto máximo del gravamen y un plazo que no puede superar los diez años.

Monto del gravamen: El monto del gravamen es un requisito esencial en los derechos reales de garantía. Según el artículo 2189 CCCN “el monto de la garantía o gravamen debe estimarse en dinero”.

Por el art. 2190 CCCN que admite que sea posible integrarlo con algunos de los elementos que surgen del acto constitutivo

Monto de la garantía: En el sistema actual se correlacionan con criterio razonable las disposiciones de los artículos 2187, 2189 (modificado por la ley 27.271) y 2193 CCCN



Créditos determinados: la cuantía del gravamen se estima inicialmente, pero la garantía real no solo cubre el capital adeudado sino además los intereses posteriores, los daños y costas que provoca el incumplimiento.

Créditos indeterminados la estimación del gravamen es igual al monto máximo garantizado por el derecho real, ya que el montante originario, lo es “en todo concepto”; es decir que no podrá ser excedido.



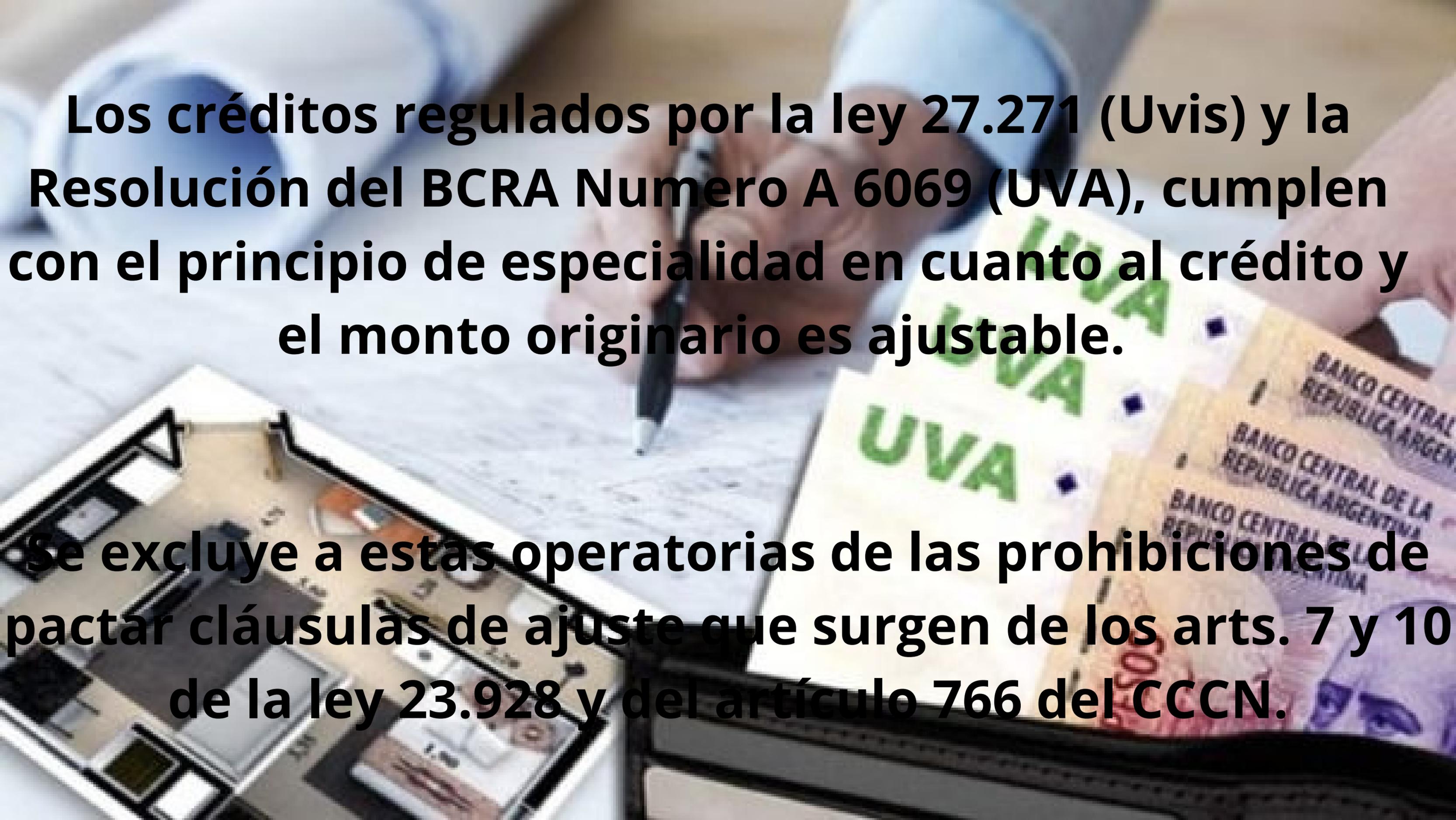
- **Moneda y dinero son conceptos equivalentes. La moneda extranjera no está privada de su condición dineraria. Es dinero o moneda aunque no tenga curso legal en nuestro país.**
- **Las garantías constituidas en moneda extranjera son plenamente válidas en el ordenamiento argentino y cumplen con el principio de especialidad.**
- **La directiva legal del artículo 765 CCCN es facultativa para las partes.**
- **Conclusión de la XXV Jornada Nacional de Derecho Civil:**
“La facultad de pago en moneda nacional puede renunciarse, por ser la norma dispositiva.”

créditos ajustables



Canva





Los créditos regulados por la ley 27.271 (Uvis) y la Resolución del BCRA Numero A 6069 (UVA), cumplen con el principio de especialidad en cuanto al crédito y el monto originario es ajustable.

Se excluye a estas operatorias de las prohibiciones de pactar cláusulas de ajuste que surgen de los arts. 7 y 10 de la ley 23.928 y del artículo 766 del CCCN.



canva

**defectos en la especialidad
crediticia**

art. 2190 consagra el principio de conservación de las garantías reales

se tiende a mantener la garantía, aun cuando la falta de “algunas de las especificaciones del objeto o del crédito resulte de la convención



**La nulidad de una
disposición no afecta a las
otras disposiciones
válidas, si son separables**



**Si no son separables
porque el acto no puede
subsistir sin cumplir su
finalidad, deberá
declararse la nulidad total.**



A man with glasses and a grey hoodie is sitting at a desk, looking at a smartphone. A woman in a white sweater stands behind him, her hand on his shoulder, looking at the phone. The scene is overlaid with a diamond-shaped grid pattern. The word "indivisibilidad" is written in large, bold, black letters across the center of the image.

indivisibilidad

CARÁCTER NATURAL

GRAVAMEN SE
EXTIENDE A TODO EL
INMUEBLE Y CADA
PARTE DE ÉSTE,
GARANTIZANDO DE ESE
MODO EL PAGO DE
TODO EL CRÉDITO Y
CADA PARTE DE ÉL.

ART. 2191

Los derechos reales de garantía son indivisibles. La indivisibilidad consiste en que cada uno de los bienes afectados a una deuda y cada parte de ellos, están afectados al pago de toda la deuda y de cada una de sus partes”.

*varios bienes

**ART. 2191 SEGUNDA PARTE: EL
ACREEDOR CUYA GARANTÍA
COMPRENDA VARIOS BIENES
PUEDE PERSEGUIRLOS A TODOS
CONJUNTAMENTE O SÓLO A
UNO O ALGUNOS DE ELLOS, CON
PRESCINDENCIA DE A QUIEN
PERTENEZCA O DE LA
EXISTENCIA DE OTRAS
GARANTÍAS**

DIVISIBILIDAD CONVENCIONAL

puede convenirse la divisibilidad de la garantía respecto del crédito y de los bienes afectados (divisibilidad crediticia y divisibilidad objetiva).

DIVISIBILIDAD JUDICIAL

"Fundadamente", a solicitud del titular del bien, "siempre que no se ocasione perjuicio al acreedor", o a petición de este último si hace a su propio interés. Debe implicar que el fraccionamiento resulte útil.



extensión de la garantía

OBJETO Y CRÉDITO

EN CUANTO AL OBJETO

los accesorios físicamente unidos a la cosa, las mejoras y las rentas debidas (2192)

EN CUANTO AL CRÉDITO

capital, intereses “posteriores a su constitución”, y los daños y costas que provoca el incumplimiento (2193)

INTERESES ANTERIORES

intereses, daños y costas anteriores también queden garantizados, en tanto se los liquide previamente en una suma cierta y su resultado quede expresado en el acto constitutivo del gravamen

INTERESES POSTERIORES

la mora el deudor debe intereses moratorios a la tasa fijada por las partes, las que dispongan las leyes especiales o las que fije la reglamentación del B.C.R.A. (art. 768).

*privilegio especial

Art. 2582, inc. e), dice: "Tienen privilegio especial.....; e)

*extensión

capital, los intereses correspondientes a los dos (2) años anteriores a la ejecución y los que corran durante el juicio y costas (2583)



facultades
del
constituyente

Canva





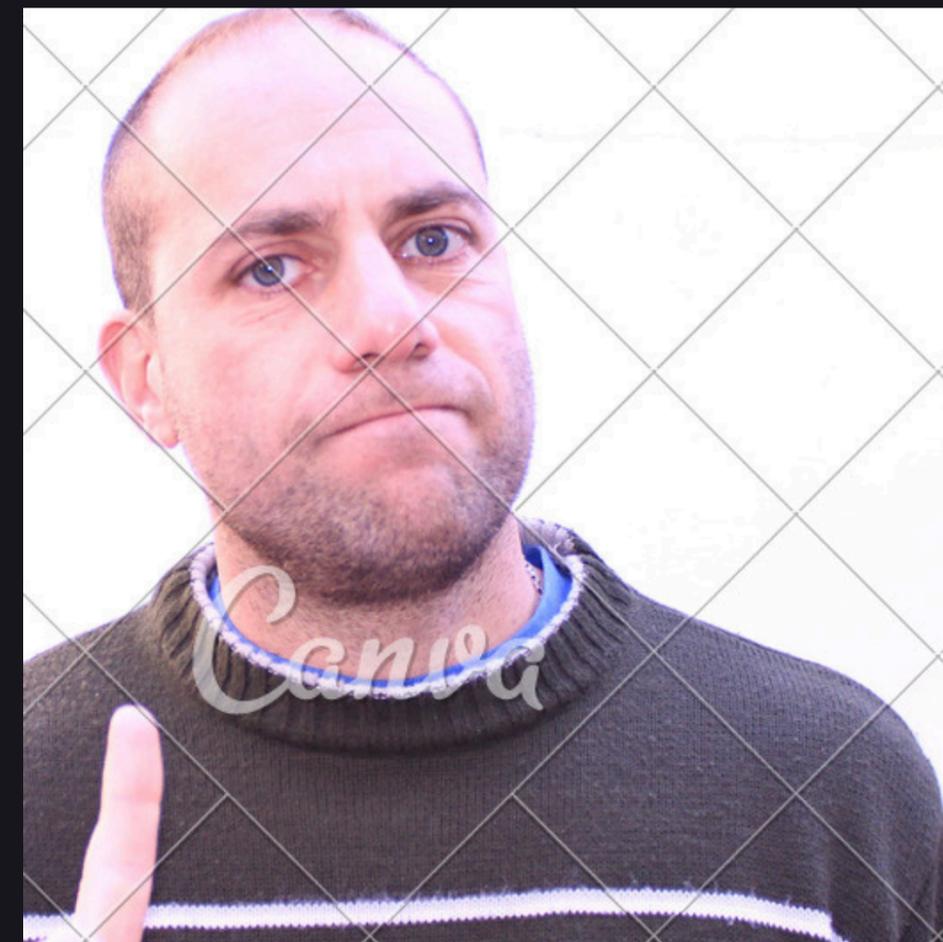
2195

conserva todas las facultades



YES

conserva ius preferendi y persequendi



NO

no puede ejecutar actos que disminuyan la garantía



alteración de la
garantía



caducidad de los plazos

considerar a la obligación como de plazo vencido

suplemento

exigir otra garantía real o personal

depósito en garantía

que cubra el valor por el que se disminuyó la cosa s.

inponibilidad por ejecución

actos jurídicos en contravención son inponibles (.2196)

propietario no deudor

Canva
OWMES

RESPONDE
ÚNICAMENTE CON EL
BIEN OBJETO DEL
GRAVAMEN Y HASTA EL
MÁXIMO DEL
GRAVAMEN

**PUEDE HACER
VALER LAS
DEFENSAS
PERSONALES DEL
DEUDOR SÓLO SI SE
DAN LOS
REQUISITOS DE LA
ACCIÓN
SUBROGATORIA.**

ART. 2201
DERECHO AL
REMANENTE

DPV REALES

cancelación del gravámen





POR SU TITULAR

INSTRUMENTO IGUAL AL
DE SU CONSTITUCIÓN



POR EL JUEZ

Resolución debe anotarse
en el Registro



Canva

a hacer el práctico!!!