

JORGE HERRERO PONS

**PRÁCTICA
DE LA
HIPOTECA**

- **Constitución y Ejecución**
- **Préstamos Hipotecarios (UVAs)**
- **MODELOS**

EDICIONES JURIDICAS
BUENOS AIRES
2018

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	7
-------------------	---

CAPÍTULO PRIMERO

LA REGULACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN EN MATERIA DE DERECHOS REALES

§ 1. Introducción.....	19
§ 2. Teoría general de los derechos reales.....	19
§ 3. Clasificación de los derechos reales.....	20
§ 4. Codificación de derechos reales.....	21
a) Los conjuntos inmobiliarios.....	21
b) Los cementerios privados.....	22
c) El derecho de superficie	23
d) El derecho de propiedad horizontal.....	24
e) El derecho de tiempo compartido	26
f) Usufructo.....	26
g) Derecho de habitación	26

§ 5. Derechos reales de garantía	27
a) Hipoteca	27
b) Anticresis	27
c) Prenda	28
§ 6. Acciones posesorias y reales	29
§ 7. Sinopsis de los nuevos derechos reales. Hipoteca.....	29

CAPÍTULO II LA HIPOTECA EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

§ 1. Introducción.....	33
§ 2. Concepto.....	34
§ 3. Constitución de la hipoteca	34
§ 4. Características de la hipoteca	36
a) Introducción	36
b) Convencionalidad	38
c) Accesoriedad.....	38
d) Especialidad.....	40
1) Especialidad en cuanto al objeto	40
2) Especialidad en cuanto al crédito.....	40
e) Indivisibilidad	42
§ 5. Publicidad registral.....	43
§ 6. Privilegios especiales en relación a la hipoteca	44
§ 7. Legitimación para constituir hipotecas	45
§ 8. Hipoteca de parte indivisa.....	46
a) La hipoteca constituida por un condómino	46
b) La hipoteca constituida por todos los condóminos	48
§ 9. Forma del contrato constitutivo	49
a) Introducción	49
b) Hipotecas separadas	50
c) Recaudos para aceptar el gravamen.....	51
§ 10. Determinación del objeto.....	51
a) Introducción.....	51

b) La especialidad en cuanto al objeto	51
c) Las garantías reales sobre derechos.....	52
§ 11. Duración de la inscripción.....	53
§ 12. Hipoteca en moneda extranjera.....	55
a) Introducción	55
b) Hipotecas en dólares y principio de especialidad registral	57
c) Obligaciones de dar dinero. Artículo 765 del CCyC.....	60
§ 13. Hipotecas de monto cierto y determinado	67
§ 14. Hipoteca abierta	68
a) Concepto	68
b) Usos y ventajas de la hipoteca abierta	71
c) Aplicación de las hipotecas abiertas.....	72
§ 15. Principio de especialidad en los derechos reales de garantía.....	73
§ 16. Conclusiones.....	74

CAPÍTULO III ASPECTOS PRÁCTICOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS, BAJO SISTEMA UNIDAD DE VALOR ADQUISITIVO (UVA_s) O UNIDAD DE VALOR VIVIENDA (UVI_s)

§ 1. Introducción.....	77
§ 2. Panorama respecto al tipo de créditos y cómo acceder a ellos.....	80
§ 3. Créditos hipotecarios UVA	81
a) Introducción	81
b) Tasa en los créditos hipotecarios UVA	82
c) Escenarios respecto a la fluctuación en relación a los créditos hipotecarios UVA	83
1) Créditos ya asignados.....	83
2) Créditos UVA otorgados.....	84

3) Créditos en trámite	84
4) Créditos futuros	85
§ 4. Perspectivas del mercado inmobiliario	85
§ 5. Condiciones jurídicas de las viviendas para ser aptas como objeto de compraventa en créditos UVA o UVI....	86
a) Introducción	86
b) Requisitos necesarios que el inmueble debe reunir para que sea objeto de crédito	88
c) Créditos UVAs Y UVIs. Clave para que el crédito sea más accesible	89
§ 6. Requisitos para acceder al crédito de mutuo bancario hipotecario con índice UVA	90
a) Requisitos	90
b) Documentación a presentar	91
§ 7. Tipos de créditos según necesidades	94
a) Créditos hipotecarios para jóvenes	94
b) Adquisición de créditos hipotecarios para comprar propiedades no construidas. "Pozos"	96
c) Otros créditos	98
1) Créditos de Consumo	99
2) Créditos Comerciales	99
3) Créditos Hipotecarios	99
§ 8. Qué son los índices de Unidad de Valor Adquisitivo (UVAs) y Unidad de Vivienda (UVIs)	100
a) UVAs	100
b) UVIs	101
§ 9. Créditos extendidos en unidad de medida financiera no convencional	103
a) Créditos hipotecarios para la vivienda en base a UVA	103
b) Crédito para segunda vivienda UVA	105
c) Crédito puente en UVA	105
d) Línea UVA para adquirir vivienda de pozo	106
e) "Nación tu casa"	106
f) Créditos ProCreAr	107

1) Solución Casa Propia	108
2) Desarrollos urbanísticos	110
3) Lotes con servicio	110
4) Mejor hogar	111
g) Procrear joven	112
§ 10. Régimen jurídico de los créditos UVAs y UVIs	116
a) Introducción	116
b) Ley 27.271 para UVIs	118
§ 11. Conclusión	126
• MODELOS	
1. MODELO. Préstamos personales hipotecarios para la vivienda	130
2. MODELO DE LETRA HIPOTECARIA	151

CAPÍTULO IV
**ASPECTOS PRÁCTICOS DE LA EJECUCIÓN
HIPOTECARIA. LEY 24.441 E INCIDENCIAS
DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL**

§ 1. Introducción	179
§ 2. Constitucionalidad y aplicación del procedimiento especial	187
§ 3. Inicio del proceso ejecutivo hipotecario especial	191
§ 4. Las partes: Judicial y notarial en el procedimiento... ..	194
a) El acreedor	194
b) El notario interviniente en las diligencias del art. 54 de la ley 24.441	199
1) Acreedor-Actor	199
2) Acreedor-Notario (delegatario del poder de dar fe pública)	201
3) Exhortos y comunicaciones interjurisdiccionales	202
4) Requerimiento del actor y la aceptación del notario	203

5) La documentación con que debe contar el notario en su intervención	204
6) Análisis de estas actuaciones	205
§ 5. El acreedor hipotecario es poseedor en la ley 24.441 ..	208
a) Introducción	208
b) Las relaciones reales	208
1) Posesión	211
1.1) Introducción	211
1.2) Elementos que tiene que haber para que haya posesión	212
2) Tenencia	213
c) Acreedor hipotecario	214
d) Acreedor hipotecario es poseedor y no tenedor	215
e) Consecuencias jurídicas	216
1) Respecto de las acciones posesorias	216
2) Respecto de las acciones reales	217
3) Adquisición dominial	217
4) Imposibilidad de adquirir el inmueble	218
§ 6. Preparación de la subasta	218
§ 7. La adquisición dominial inmobiliaria operada en la subasta	221
a) Introducción	221
b) El título suficiente	223
c) El modo suficiente	227
d) Protocolización de las actuaciones	228
§ 8. Actos posteriores a la subasta y derechos del deudor. Liquidación (rendición y pago)	231
§ 9. Letras hipotecarias. Modificación de la ley 24.441 por ley 27.440	235
a) Introducción	235
b) Nuevo artículo 39 de la ley 24.441. Letras Hipotecarias	236
c) Nueva Reglamentación de las Letras Hipotecarias. Decreto 471/2018	237
• JURISPRUDENCIA	238

CAPÍTULO V

ASPECTOS PRÁCTICOS JURISPRUDENCIALES

§ 1. La facultad judicial de moderar los intereses abusivos y el Código Civil y Comercial	243
• CASO: "Cardosi Eduardo J. c/Onetto Claudio E. y otro s/ejecución hipotecaria"	243
a) Análisis del fallo	243
1) Introducción	243
2) Los hechos y el fallo de Cámara	244
3) La facultad de reducir la tasa de interés en las obligaciones de dar moneda extranjera	246
4) El art. 765 del Código Civil y Comercial. Importancia de su interpretación correcta	249
5) La facultad judicial de morigerar los intereses en el nuevo CCyC	252
6) Conclusión	252
b) Texto del fallo	253
§ 2. El acreedor que no renovó oportunamente la inscripción de la hipoteca puede pedirla en cualquier tiempo	256
• CASO: "Verruto, Mirta Beatriz s/Quiebra"	256
a) Análisis del fallo	256
b) Texto del fallo	258
§ 3. Ejecución hipotecaria. Pago de la deuda garantizada. Cancelación de la hipoteca. Oficio	260
• CASO: "Banco Río de La Plata S.A. vs. Mombello, Susana Lucía s/ Ejecución hipotecaria"	260
a) Análisis del fallo	260
b) Texto del fallo	261
§ 4. Código Civil y Comercial: la Cámara Civil confirmó que un contrato en dólares debe pagarse en esa moneda	264

• CASO: "Fau, Marta Renee c/Abecian, Carlos Alberto y otros s/ Consignación" - "Libson, Teodoro y otros c/ Fau, Marta Renee s/ Ejecución Hipotecaria"	264
a) Análisis del fallo	264
b) Texto del fallo	266
§ 5. Criterios jurisprudenciales en la provincia de Buenos Aires	273

CAPÍTULO VI

EL PROCESO DE LA DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

§ 1. Introducción.....	281
§ 2. Disposiciones específicas para la ejecución hipotecaria.....	281
a) Aspectos generales	281
b) Análisis particular	282
§ 3. Informe sobre condiciones del inmueble hipotecado.....	284
• MODELOS	
1. Modelo de demanda de ejecución especial hipotecaria. Ley n° 24.441	286
2. Modelo. Inicia demanda de ejecución hipotecaria aplicando el Código Procesal Civil y Comercial	291
3. Promueve demanda por ejecución hipotecaria. Previa mediación.....	295
4. Modelo de constitución de hipoteca en garantía de créditos condicionales.....	300
5. Modelo de contrato de crédito con garantía hipotecaria, con creación y emisión de letras hipotecarias	303
6. Convenio para la escrituración de créditos hipotecarios	330

CAPÍTULO VII

PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA.

PAUTAS PARA LA AFECTACIÓN DE INMUEBLES (ARTS. 244 a 256 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN)

§ 1. Introducción.....	353
§ 2. Régimen de la DTR 6/2016.....	354
§ 3. Texto de la DTR 6/2016.....	357
- BIBLIOGRAFÍA.....	363