



Universidad Siglo 21  
Trabajo Final de Graduación  
Carrera: Contador Público

**Marco normativo de aplicación actual de los privilegios sobre el derecho real  
de hipoteca en la República Argentina**

Autor: María Eugenia Caleri

Año, 2019

El presente Trabajo Final de Grado tiene como objeto indagar en torno al marco normativo de los privilegios sobre el derecho real de hipoteca en la República Argentina, tratándose de un derecho real sobre cosa ajena regulado en el vigente Código Civil y Comercial. Al respecto, una de las innovaciones de la actual normativa es que se establece la posibilidad de garantizar créditos indeterminados al tiempo de la constitución de la garantía, en materia de privilegios se mantiene la doble regulación, estableciendo disposiciones comunes para ejecuciones colectivas e individuales. En cuanto a su sustentación teórica, para el presente trabajo se tomó en consideración lo establecido en el Código Civil y Comercial de 2015 que, en su Libro Sexto, Título Segundo, incluye dos Capítulos referidos al régimen de los privilegios, así como las opiniones de juristas como Alberdi (2016) y Mariani (2016). Para la recolección de información se acudió a fuentes primarias y secundarias, tales como libros, revistas, artículos arbitrados, doctrina y jurisprudencia sobre la materia. Del análisis a la normativa se desprende que con la entrada en vigencia del nuevo Código se mantiene la regulación de privilegios de naturaleza civil y comercial, excluyendo en ese cuerpo normativo los de cualquier otra índole, ello pese a la conveniencia de contar con una legislación que abarque la totalidad de privilegios; asimismo, se mantiene la regulación en materia de concursos y quiebra, se reconoce el principio de prioridad temporal y se plantea la posibilidad de renunciar al privilegio, lo cual comporta una modificación respecto al régimen anterior.

*Palabras claves:* Privilegios, derecho real, Hipoteca, Código Civil y Comercial

The purpose of this Final Degree Project is to inquire about the regulatory framework of the privileges on the real right of mortgage in the Argentine Republic, in the case of a real right over something else regulated in the current Civil and Commercial Code. In this regard, one of the innovations of the current regulations is that it establishes the possibility of guaranteeing indeterminate credits at the time of the constitution of the guarantee. As regards privileges, the double regulation is maintained, establishing common provisions for collective and individual executions. As for its theoretical support, for the present work it was taken into consideration what is established in the Civil and Commercial Code of 2015, which in its Sixth Book, Second Title, includes two Chapters related to the regime of privileges, as well as the opinions of jurists like Alberdi (2016) and Mariani (2016). For the collection of information, primary and secondary sources were used, such as books, journals, refereed articles, doctrine and jurisprudence on the subject. From the analysis to the regulations, it can be inferred that with the entry into force of the new Code, the regulation of privileges of a civil and commercial nature is maintained, excluding in this normative body those of any other nature, despite the convenience of having legislation that encompass the totality of privileges; likewise, the principle of temporary priority is recognized and the possibility of waiving the privilege is proposed, which implies a modification with respect to the previous regime.

*Keywords:* Privileges, real right, Mortgage, Civil and Commercial Code

# Índice de contenido

iv

Resumen.....	ii
Abstract.....	iii
1. Presentación del Proyecto.....	1
1.1. Introducción al tema .....	1
1.2. Antecedentes .....	2
1.3. Identificación y planteamiento del problema.....	2
1.4. Justificación .....	3
1.5. Objetivo general.....	3
1.5.1. Objetivos específicos .....	3
1.6. Delimitación.....	3
2. Marco Teórico.....	4
2.1. Evolución del régimen de privilegios en la legislación interna .....	4
2.2. Regulación de los privilegios en el Código Civil y Comercial.....	6
2.3. Régimen de privilegios en la Ley de Concursos y Quiebras .....	10
2.4. Ruptura del régimen legal en materia de privilegios .....	12
2.5. Conclusiones parciales.....	14
3. Marco Metodológico.....	16
3.1. Tipo de estudio.....	16
3.2. Metodología para el estudio.....	16
3.3. Técnica de análisis .....	16
3.4. Instrumento .....	16
3.5. Criterio muestral .....	17
3.6. Muestra .....	17
4. Propuesta de aplicación .....	18
4.1. Resultados esperados .....	18
5. Desarrollo de la propuesta .....	20
5.1. Privilegios .....	20
5.2. Derecho real de hipoteca.....	21
5.3. Caracteres de los privilegios .....	22

5.4.	Fundamento.....	26v
5.5.	Origen legal de los privilegios .....	26
5.6.	Orden de los privilegios – Ley N° 24.522 .....	29
5.7.	Garantías reales y personales .....	31
5.8.	Derechos reales de garantía .....	32
5.9.	Garantía Hipotecaria: su alcance .....	32
5.10.	Determinación e indeterminación del crédito .....	34
5.11.	Publicidad registral .....	36
5.12.	Créditos hipotecarios en el concurso y en la quiebra.....	39
5.13.	Proceso de verificación de créditos.....	41
5.14.	Acciones en la Ley de Concursos .....	49
5.15.	Efectos de la nulidad de la hipoteca en la quiebra .....	54
5.16.	Actuación del síndico.....	54
5.17.	Atribuciones del síndico concursal .....	55
5.18.	Regulación de privilegios en otros instrumentos normativos .....	57
5.19.	Conclusiones parciales.....	58
6.	Revista de Doctrina.....	63
6.1.	Privilegios .....	63
6.2.	Gastos de conservación y de justicia .....	64
6.3.	Créditos con privilegio especial.....	66
6.4.	Créditos con privilegio general .....	69
7.	Jurisprudencia .....	70
8.	Conclusiones.....	75
9.	Bibliografía .....	78

# 1. Presentación del Proyecto

1

## 1.1. Introducción al tema

Cuando exista entre dos sujetos una relación obligacional (una obligación en sentido jurídico patrimonial), el sujeto pasivo es llamado deudor u obligado y el sujeto activo es acreedor o titular del crédito.

De las normas que regulan las obligaciones, surge que la conducta del deudor con relación al acreedor es satisfacer la prestación debida. Cuando un acreedor concede un crédito lo hace teniendo en consideración las posibilidades de cumplimiento de quién será su deudor, de acuerdo con el conjunto de bienes que constituyen el patrimonio sobre el cual, en muchos casos, se constituyen garantías.

Al respecto, si el deudor no cumple con la prestación sucede que debe resarcir el daño que provoca por el incumplimiento. En estos casos, puede suceder que pague la prestación originaria más intereses, que repare voluntariamente -a requerimiento del acreedor-, o que el acreedor cobre en forma coactiva sobre el patrimonio del deudor. Aquí cobra su dimensión la frase o principio que “el patrimonio es garantía (o prenda) común de los acreedores” (Enciclopedia Jurídica, 2014).

En el presente Trabajo Final de Grado se profundiza sobre los privilegios que atienden la jerarquía de los diferentes créditos y en especial, dentro de los mismos, se desarrolla el tema de créditos con garantía real de hipoteca.

Para un mejor entendimiento se ha ampliado la exposición con las normas jurídicas que son aplicables, los conceptos y opiniones de la doctrina y fallos de la jurisprudencia que abarcan temas tratados en el trabajo y que tienen como objetivo servir de precedente para que puedan ser

transformados en una herramienta práctica que conduzca a un mejor tratamiento de esta figura 2  
jurídica en distintas instituciones, sectores o áreas de interés.

## **1.2. Antecedentes**

Los privilegios sobre derecho real de hipoteca han sido de permanente preocupación en materia legislativa en Argentina debido a la búsqueda de la unificación del marco normativo que los rige, basándose en los privilegios que aparecen en el Código Civil y de Comercio, el Código Aeronáutico, hasta en el Código Penal (los actos delictivos también tienen privilegios) y la Ley de Concursos y Quiebras. Esta controversia que se presenta en el marco normativo de privilegios genera conflictos a la hora de interpretar cada normativa.

Al respecto, un ejemplo de la intención de lograr una unificación del régimen aplicable a los privilegios fue con la Ley N° 23.042, denominada “Ley de Unificación de la Legislación Civil y Comercial”, que planteaba la unificación del régimen de los privilegios, trasladando al Código Civil, en lo sustancial, las normas existentes en la Ley de Concursos. Esta Ley no tuvo mayor trascendencia y fue necesaria la promulgación de un nuevo Código Civil y Comercial.

Con la entrada en vigencia de la Ley N° 24.522, se logró un verdadero paso adelante en materia de unificación de los privilegios, considerando que en su artículo 239 dispone que "existiendo concurso, sólo gozarán de privilegio los créditos enumerados en este capítulo, y conforme a sus disposiciones". Conforme a lo anterior, queda claro que el actual sistema es más cerrado que el que regía anteriormente, aunque todavía se mantiene la remisión a otros regímenes especiales. Los regímenes especiales que subsisten son los previstos en las leyes de entidades financieras, Seguros, Navegación y el Código Aeronáutico (artículo 241 inciso 6° Ley de Concursos y Quiebras).

## **1.3. Identificación y planteamiento del problema**

**Identificación:** Existen controversias y dificultades para la interpretación de los privilegios en materia concursal. 3

**Planteamiento:** ¿De qué manera podrían unificarse los privilegios y como se aplicarían en el régimen de derecho real de hipoteca, en materia de concursos y quiebras?

#### **1.4. Justificación**

Mediante el estudio e investigación de la Ley 24.522, Código Civil, doctrina y jurisprudencia, se logra la unificación y el claro entendimiento de los privilegios en el régimen de derecho real de hipoteca, atendiendo a la regulación en materia de concursos y quiebras.

#### **1.5. Objetivo general**

Comprender, unificar y exponer los privilegios actuales del derecho real hipotecario, en el proceso de concursos y quiebras.

##### **1.5.1. Objetivos específicos**

Analizar el régimen de privilegios sobre el derecho real de hipoteca en el actual Código Civil y Comercial.

Analizar prevalencias de privilegios especiales y generales en el marco de la Ley de Concursos y Quiebras.

Definir el alcance de la garantía hipotecaria y del procedimiento de ejecución hipotecaria en el concurso preventivo.

Detallar los procesos de verificación de créditos e identificar actos ineficaces, fraudulentos y nulos.

#### **1.6. Delimitación**

Este Trabajo Final de Graduación se basa en el estudio e investigación de los privilegios sobre derecho real de hipoteca, basándose en el Código Civil y Ley de Concursos y Quiebras.

Para el desarrollo del Marco Teórico del presente Trabajo Final de Grado se incluyó el estudio de la Ley 24.522 de Concursos y Quiebras, el Código Civil y Comercial de la Nación, doctrina y jurisprudencia actualizada. Para llevar adelante la investigación se hará hincapié en cuestiones puntuales de aplicación de los mismos, que serán analizadas para lograr la unificación y el claro entendimiento de los privilegios en el régimen de derecho real de hipoteca, en materia de concursos y quiebras.

Al respecto, la temática de los privilegios sobre el derecho real de hipoteca es un tema de preocupación constante de la jurisprudencia y de la doctrina, ya que aparece contemplada en diversas normas que no siempre guardan relación armoniosa, lo que la hace difícil de entender y aplicar.

### 2.1. Evolución del régimen de privilegios en la legislación interna

Como se ha establecido, en materia de privilegios existe un cúmulo de normas tendientes a regular esta figura jurídica. El orden de prioridad es difícil de determinar por la proliferación de disposiciones legales y por la inadecuada técnica legislativa, se ha mantenido en la legislación un doble régimen que se presenta en materia de derecho civil y comercial, a partir de la Constitución Nacional.

Los antecedentes que se pueden citar son:

En el Código de Comercio de 1859 se prevén normas relativas al origen de privilegios en la quiebra.

En el Código Civil y de Comercio en el Libro VI, se reguló lo atinente a privilegios y en el Libro IV se trató el régimen de hipoteca, prenda y anticresis.

En 1889 se sanciona el nuevo Código de Comercio, sigue los lineamientos del anterior. 5

Fernández (1941) considera que “el Código Civil debe ser aplicado como derecho común, siempre que no se haya declarado la quiebra del deudor, se aplicará en forma supletoria a la Ley de Quiebras.

La unificación de la legislación evitaría la dualidad del régimen de privilegios, cuando el deudor es comerciante o cuando no lo es, y la variación cuando está concursado (Fernández, 1941, p. 85)

Leyes 19.551 y 24.522

a) En ambas leyes, 19.551 y 24.522, se mantiene la aplicación del Código Civil, cuando el deudor no está concursado.

b) En los créditos garantizados con hipotecas, prenda o anticresis, los correspondientes warrants, debentures con garantía especial o flotante, los créditos previstos en la ley de Navegación y en el Código Aeronáutico, la extensión del privilegio se determina de acuerdo a las normas previstas en los respectivos ordenamientos. (Ley N° 19.551, 1972, artículos 265 a 267, Ley N° 24.522, artículo 241 a 243).

c) No se logra unificación en materia de privilegios generales, la doctrina y la jurisprudencia, sostienen que estos privilegios rigen solo en los procesos concursales.

d) El rango de los privilegios especiales no está orgánicamente determinado. Se aplican los ordenamientos respectivos en los créditos previstos en los incisos 7 y 8 del Art. 265 de la Ley 19.551, y los incisos 4 y 6 del Art. 241 de la Ley 24.522.

e) La extensión de los privilegios se limitaba al capital adeudado, la excepción está dada en los incisos 7 y 8 del artículo 265 y en el artículo 242 de la Ley 24.522, aún para créditos laborales y créditos con derecho real de garantía.

## 2.2. Regulación de los privilegios en el Código Civil y Comercial

6

Los dos principales cuerpos normativos que contemplan los privilegios son la Ley 24.522, de Concursos y Quiebras, y el Código Civil y de Comercio, teniendo asociados otros ordenamientos como el Código Penal, la Ley de Entidades Financieras, la Ley de Contrato de Trabajo, entre otros. Lo anterior, es la razón por la que existe una corriente que demanda la creación de una ley exclusiva donde se regulen todos los tipos de privilegios, no obstante, hasta el momento tal solución ha sido descartada por el Legislativo ya que tal proeza demandaría mucho tiempo y sería una ardua tarea de convertir en realidad.

Los privilegios de la Ley de Concursos y Quiebras se encuentran regulados en los artículos 239 al 250 de la Ley, así como en otras disposiciones del mismo cuerpo normativo. Por otra parte, el Libro Sexto “Disposiciones comunes a los derechos personales y reales”, Título Segundo (artículos 2573 al 2586 inclusive), del Código Civil y Comercial, regula en dos capítulos lo relativo a los privilegios, con énfasis, en los privilegios especiales.

En cuanto a su contenido, el Capítulo 1 del mencionado texto contiene todo lo referido a las disposiciones generales, en tanto que, el Capítulo 2 recoge lo atinente a los privilegios especiales. Las Disposiciones Generales se refieren a: Definición. Asiento (artículo 2573); Origen legal (artículo 2574); Renuncia y postergación (artículo 2575); Indivisibilidad. Transmisibilidad (artículo 2576); Extensión (artículo 2577); Cómputo (artículo 2578); Procesos universales. Régimen aplicable (artículo 2579); Créditos quirografarios (artículo 2581).

Por su parte, el Capítulo 2 regula los Privilegios Especiales: Enumeración (artículo 2582); Extensión (artículo 2583); Subrogación real (artículo 2584); Reserva de gastos (artículo 2585); Conflicto entre los acreedores con privilegio especial (artículo 2586).

La ubicación de los privilegios en el último Libro, que reúne las disposiciones comunes <sup>7</sup> a los derechos reales y personales, guarda alguna similitud con la metodología del Código de Vélez, cuyas normas relativas a los privilegios se incluye también en la Segunda y última Sección del último Libro (el Libro Cuarto), entre las disposiciones comunes a los derechos reales y personales (artículos 3875 a 3938 inclusive) (Mariani, 2016).

A los fines de brindar una mayor comprensión de lo antes planteado, se presenta un cuadro explicativo de la regulación de privilegios en el actual Código Civil y Comercial.

Tabla 1 Régimen de privilegios en el Código Civil y Comercial

Código Civil y Comercial de la Nación	
Libro Sexto: “Disposiciones comunes a los derechos personales y reales”	
Capítulo 1: Disposiciones Generales	Capítulo 2: Privilegios Especiales
Definición: Asiento (artículo 2573). Origen Legal: (artículo 2574) Renuncia y postergación: (artículo 2575) Indivisibilidad y transmisibilidad: (artículo 2576) Extensión: (artículo 2577) Cómputo: (artículo 2578) Procesos universales: (artículo 2579) Créditos quirografarios: (artículo 2581)	Enumeración de privilegios: (artículo 2582) Extensión: (artículo 2583) Subrogación real: (artículo 2584) Reserva de gastos: (artículo 2585) Conflicto entre acreedores: (artículo 2586)

Fuente: Código Civil y Comercial, 2015.

El actual cuerpo normativo, recoge en 14 artículos todo lo relativo a los privilegios, aproximándose a la Ley de Concurso N° 24.522 y simplificando la redacción en relación al anterior Código. Pese a la intención de los Legisladores de lograr una unificación de las normas que conduzca a una mayor claridad respecto al régimen aplicable a los privilegios, la gran diversidad de regímenes dificulta su integración en un único cuerpo normativo.

Bajo la vigencia del Código Civil de Vélez Sarsfield, el privilegio se definía como el 8  
derecho del acreedor a ser pagado con preferencia a otro, asimismo, se establecía la  
imposibilidad de renunciar al privilegio y se consagraba un doble sistema de privilegios. Con la  
entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial el privilegio es definido como la calidad  
que corresponde a un crédito, se plantea la posibilidad de renunciar al crédito y se excluye la  
regulación de los privilegios generales, los cuales son regulados en la Ley de Concursos y  
Quiebras.

A continuación se presenta un cuadro comparativo de los privilegios regulados bajo el  
Código Civil de Vélez Sarsfield y el Código Civil y Comercial vigente.

Tabla 2 Cuadro Comparativo entre el Código Velezano y el Código Civil y Comercial en materia  
de privilegios

Disposiciones Generales	<b>Privilegio</b>	Es el derecho dado por la ley a un acreedor para ser pagado con preferencia a otro.	Es la calidad que corresponde a un crédito de ser pagado con preferencia a otro, siempre que la cosa afectada permanece en el patrimonio del deudor, excepto disposición legal en contrario.
	<b>Tratamiento</b>	En disposiciones comunes a los derechos reales y personales (antecedentes de Freitas)	En disposiciones comunes a los derechos reales y personales (antecedentes de Freitas)
	<b>Caracteres</b>	Creación legal; excepcionalidad; inseparabilidad; objetividad; prelación en cuanto al pago.	Creación legal; excepcionalidad; inseparabilidad; objetividad; prelación en cuanto al pago.
	<b>Fuentes</b>	1) Leyes extranjeras: Belga de 1851; Códigos francés, chileno, de Luisiana y el Esbozo de Freitas. 2) Doctrina basada en las obras de Martou, Pont y Aubry et Rau.	1) Proyecto de Código Civil de Argentina del 1998. 2) Esbozo de Freitas. No tiene notas respecto de los antecedentes considerados
	<b>Extinción</b>	Las obligaciones se extinguen: por el pago, por la novación, por la compensación, por la transacción, por la confusión, por la renuncia de los derechos del acreedor, por la remisión de la deuda, por la imposibilidad del pago. Art 724	1) Cumplimiento o extinción de la obligación principal a la cuál es accesorio el privilegio (tener en cuenta medios del art 724 de Código de Vélez; caso de nulidad y prescripción de la obligación principal) 2) Causa propia: en el caso de privilegios especiales, se extingue por la pérdida de la cosa; por la enajenación de la cosa; insuficiencia del precio; renuncia que se haga del privilegio.
	<b>Renuncia y postergación</b>	No se puede renunciar. Se puede postergar, pero no menciona nada respecto de derechos de terceros. Art 3876	El acreedor puede renunciar al privilegio y convenir con el deudor la postergación respecto de otras deudas presentes o futuras, mientras no afecte derechos de terceros. El privilegio del crédito laboral es irrenunciable e impostergerable. Art. 2575
	<b>Privilegio del Retenedor</b>	Art. 3946. Orden: 1° acreedores unidos de privilegios generales; 2° retenedor; 3° los de privilegios especiales.	Art. 2586. El crédito del retenedor prevalece sobre los créditos con privilegio especial si la retención comienza a ser ejercida antes de nacer los créditos privilegiados.
	<b>Indivisibilidad</b>	No se contempla.	El privilegio es indivisible del asiento y del crédito.
	<b>Transmisibilidad</b>	Los privilegios se transmiten como accesorios de los créditos.	La transmisión del crédito incluye la de su privilegio.
	<b>Extensión</b>	Solo menciona que los privilegios al ser de derecho estricto, no se extienden. (Art 3879)	El privilegio no se extiende a costas, intereses, ni accesorios del crédito, excepto disposición legal en contrario. (Art 2577)
	<b>Procesos universales</b>	Se reguló un doble sistema de privilegios: especiales y generales.	Sólo se mantienen los privilegios especiales. En procesos universales los privilegios se rigen por la ley de concursos, haya o no cesación de pagos.
	<b>Privilegios generales</b>	Se reguló un doble sistema de privilegios: especiales y generales.	Sólo pueden invocarse en los procesos universales, rigiéndose por la ley de concursos.
	<b>Créditos quirografarios</b>	No hay norma para estos créditos. Sólo menciona que los créditos privilegiados sobre bienes muebles del mismo número de clasificación concurren a prorrata, si son de misma condición.	Los acreedores sin privilegio concurren a prorrata entre sí, excepto disposición expresa en contrario.
	Privilegios especiales	<b>Enumeración</b>	a) Sobre el patrimonio en su conjunto: 1) Gastos de justicia hechos en el interés común de acreedores y los que causa la administración del concurso 2) Créditos del fisco y municipalidades por impuestos públicos b) Sobre la generalidad de los muebles: 1) Gastos funerarios; 2) Gastos de última enfermedad durante 6 meses; 3) Salarios por 6 meses y jornales por 3; 4) Alimentos suministrados al deudor y flia durante los últimos 6 meses; 5) Créditos a favor del fisco y municipalidades por impuestos públicos. c) Sobre ciertos muebles d) Sobre ciertos inmuebles
<b>Extensión</b>		No tiene relación directa con el nuevo Código	Privilegios especiales se extienden al capital del crédito, excepto: intereses por 2 años desde la mora, de los créditos laborales; intereses de los 2 años anteriores a la ejecución y los que corren durante el juicio; costos de los créditos y créditos mencionados en art. 2582
<b>Subrogación real</b>		No tiene relación directa con el nuevo Código	Art. 2584. El privilegio especial se traslada de pleno derecho sobre importes que sustituyen los bienes sobre los que recae, sea por indemnización, precio o cualquier otro concepto que permite la subrogación real. Su fuente es el proyecto de 1998.
<b>Reserva de gastos</b>		Se su art. 3900 establece que los gastos de justicia son preferidos a todos los créditos, en el interés de los cuáles se han causado.	Art. 2585. Antes de pagar el crédito que goza de privilegio especial, del precio del bien sobre el que recae, se debe reservar los importes correspondientes a su conservación, custodia, administración y realización. Calcular una cantidad para atender gastos y honorarios de los funcionarios del concurso, que correspondan a diligencias sobre tales bienes. Su fuente es el proyecto de 1998.

No obstante lo anterior, un aspecto que cabe destacar del actual Código es la intención de construir dos regímenes cónsonos para los dos tipos de ejecuciones –la colectiva y la individual-. De acuerdo a lo planteado por Mariani (2016), el actual Código deriva los privilegios generales a los concursos y señala que en los procesos universales los privilegios se rigen por la ley aplicable a los concursos, con lo cual, el actual Código lo que hace es regular los privilegios especiales que se hagan valer en las ejecuciones individuales.

### **2.3. Régimen de privilegios en la Ley de Concursos y Quiebras**

Con la entrada en vigencia de la Ley N° 24.522, sancionada el 20 de julio de 1995 y promulgada el 7 de agosto de 1995 (vetada parcialmente por dic. 267/95) y publicada en el Boletín Oficial el 9 de agosto de 1995, se incorporó en el ordenamiento interno un nuevo texto normativo dirigido a regular todas las incidencias en materia concursal y caracterizado por consagrar un sistema cerrado de privilegios (Roque, 2016).

Con la vigente Ley N° 24.522, quedó derogada la anterior Ley N° 19.551, incluyendo algunas modificaciones en diversas normas. El referido cuerpo normativo, modifica los criterios con los que debe resolver el juez concursal, quién con el nuevo Código Civil y Comercial debe dictar una sentencia verificatoria y adecuarla a los parámetros del referido Código (Roque, 2016).

Ahora bien, siguiendo lo establecido por Roque (2016), el régimen de privilegios en la Ley de Concursos y Quiebras se caracterizaba por constituir un sistema cerrado dentro del cual solo gozan de privilegios aquellos créditos enmarcados en los supuestos previstos en la Ley. En el caso de los concursos preventivos, los créditos privilegiados mantienen su graduación si se

acuerda la quiebra, incluso para los créditos por gastos de conservación y justicia, lo cual es conocido en doctrina como conservación del privilegio. 11

Siguiendo el tratamiento de la misma Ley, los créditos privilegiados por un período anterior a la presentación del concurso pueden acumular preferencias inclusive en la quiebra. De la misma forma que el privilegio especial se traslada de pleno derecho sobre los importes que sustituyan los bienes sobre los cuales recae la indemnización o cualquier otro supuesto de subrogación real (Roque, 2016).

Una de las diferencias más notables del régimen concursal en relación con el Código Civil y Comercial, es que en materia del retenedor, la Ley N° 24.522 sitúa el crédito real primero que el crédito del retenedor, mientras que en el Código Civil y Comercial el retenedor está primero que el del crédito real. Lo anterior podría conllevar a un conflicto de interpretación para los jueces, quienes al analizar las normas tendrán que dilucidar en torno a cuál de los criterios aplicar.

En cuanto a las excepciones previstas en la Ley, plantea el Legislador que el privilegio solo se aplica sobre el capital del deudor, salvo: a) los intereses por dos años contados a partir de la mora en los créditos del trabajador o lo proveniente de indemnizaciones por accidentes de trabajo u otros, y b) de las costas todos los intereses por dos años anteriores a la quiebra o los compensatorios posteriores a ella, hasta el efectivo pago de los créditos garantizados con hipoteca, prenda, warrant y los correspondientes a debentures y obligaciones negociables con garantía especial o flotante.

Para el caso de los privilegios especiales, como en el caso de los créditos garantizados con hipoteca, warrant, debentures y obligaciones negociables en materia aeronáutica, financiera

o de seguros, la Ley expresamente remite a sus ordenamientos respectivos, con lo cual queda 12 perfectamente delimitado el tipo de créditos sobre los cuales se aplica la Ley Concursal.

De acuerdo con lo establecido en la Ley, antes de pagar los créditos que tienen privilegios especiales, se debe reservar del precio del bien sobre el que recaen, los importes correspondientes a la conservación, custodia, administración y realización del mismo efectuados en el concurso. También se calcula una cantidad para atender a los gastos y honorarios de los funcionarios del concurso, que correspondan exclusivamente a diligencias sobre tales bienes.

Más allá de precisar en cuanto al contenido de la norma, es conveniente indicar que frente a la existencia de disposiciones previstas tanto en el Código Civil y Comercial como en la Ley de Concursos y Quiebras, las cuales en algunos casos colidan entre sí, es tarea del Juez determinar cuál de los criterios previstos en ambas normas debe aplicar. Lo anterior, genera problemas de seguridad jurídica al poner en manos del Juez la determinación de la aplicación de una norma u otra, es por ello que, frente a la problemática abordada en el presente estudio, se destaca la necesidad de lograr una unificación de las normas en materia de privilegios, que brinde una mayor seguridad jurídica y facilite la labor del intérprete.

#### **2.4. Ruptura del régimen legal en materia de privilegios**

El tema de los privilegios constituye uno de los más controvertidos a nivel jurisprudencial y doctrinal. La gran diversidad de normas que consagran regulaciones específicas en materia de privilegios, sitúa esta figura en una de las más complejas al momento de aplicar la norma.

Con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, que plantea la aplicación del principio *pro homine* se abre una ventana para la aplicación de otros principios no incluidos expresamente en la norma. En palabras de Roque (2016), al momento de decidir respecto a la

calificación de un crédito cuya verificación se ha pretendido por parte de un acreedor, el juez 13 concursal debe ajustar su pronunciamiento a lo consagrado en el artículo 3 del Código Civil y Comercial, que impone al juez la obligación de resolver mediante una decisión razonablemente fundada, lo que genera una ruptura al anterior sistema cerrado de privilegios y abre una ventana para incluir dentro de la interpretación del juez, reglas, valores y principios no consagrados expresamente en la norma.

La aludida ruptura del marco normativo en materia de privilegios, no solo se justifica con la inclusión de otros valores y principios –como el principio pro homine- en la interpretación que debe hacer el juez concursal, sino además en la incorporación de otras normas de carácter internacional, como el Convenio 173 de la Organización Internacional del Trabajo, sobre la protección de los créditos laborales en el caso de insolvencia del acreedor, o la Convención sobre los Derechos del Niño.

En este último caso, señala Roque (2016), la jurisprudencia se ha valido de la interpretación de normas internacionales como en el caso de la Convención sobre los Derechos del Niño, para justificar una alteración al régimen de privilegios y preferencias consagrado en la Ley Concursal. Dos ejemplos claros de dichas desviaciones se pueden evidenciar en el caso del “Instituto Médico de Antártida” y “Obra Social del Personal Gráfico”, donde los jueces invocaron la aplicación de la Convención sobre los Derechos del Niño y la Declaración Universal de los Derechos del Niño, para modificar el tratamiento aplicable en materia de privilegios.

Con la inclusión de otros valores y principios e inclusive, la de normas y principios internacionales en la interpretación del juez respecto a los privilegios, queda configurada la existencia de un escenario de inestabilidad, que sin duda afecta significativamente la seguridad

jurídica, ello considerando que el juez al momento de calificar la naturaleza de un crédito no 14 solo debe basar su argumento en lo establecido en la Ley, sino que además, deberá realizar un análisis de un amplio repertorio de leyes, sino que además, deberá ponderar la situación particular del acreedor de acuerdo a su situación de vulnerabilidad, edad u otros elementos que no pongan en riesgo la aplicación del principio *pro homine* u otros principios.

La razón por la cual se afirma que con ello se genera un escenario de inestabilidad jurídica, es que al existir un gran conglomerado de normas que regulen una misma figura jurídica, queda abierta la posibilidad para que el juez realice una interpretación más amplia y no siempre apegada al texto escrito de la Ley; de allí que se considere de vital importancia, lograr una unificación del régimen de privilegios que permita una aplicación más adecuada de la norma.

## **2.5. Conclusiones parciales**

Con la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, se abrió paso a una nueva regulación en materia de privilegios, con la incorporación de la figura de la renuncia de los privilegios y el establecimiento de un procedimiento único para los privilegios de ejecución individual.

Pese a la intención del Legislador por avanzar en una clara regulación sobre la materia, se ha mantenido la deuda heredada de lograr una unificación del régimen de privilegios, donde se incorporen todos los tipos de privilegios y se establezca un procedimiento donde exista una mayor claridad respecto a la norma aplicable a ese tipo de crédito.

La falta de uniformidad respecto a las normas en materia de privilegios, genera tanto para el intérprete como para el acreedor una situación de inestabilidad respecto al instrumento jurídico

aplicable, haciendo de esta figura una de las más controvertidas en términos de su correcta aplicación.

15

La gran variedad de instrumentos normativos dictados sobre la materia ha sido una constante preocupación para los estudiosos del Derecho, los cuales coinciden en afirmar que al existir diversidad de regulaciones para una misma figura jurídica, aunado a la posibilidad del juez de fundar sus decisiones más allá de lo consagrado expresamente en la norma, se dan las condiciones para generar múltiples controversias vinculadas con la falta de seguridad jurídica.

Cabe agregar que, la falta de seguridad jurídica y la existencia de múltiples normas para una misma figura, también incide en el desenvolvimiento de las demás instituciones vinculadas con la misma, como sería el caso del síndico en materia concursal o el fiscal en cualquier procedimiento penal. De allí la importancia de contar con un sistema jurídico estable y bien estructurado, donde las instituciones se encuentren suficientemente delimitadas y donde la inmensa mayoría de figuras jurídicas reciban un mismo tratamiento.

Lo anterior, denota relevancia para la presente investigación, considerando que mediante la misma se pretende lograr la unificación y el claro entendimiento de los privilegios en el régimen de derecho real de hipoteca, atendiendo a la regulación en materia de concursos y quiebras, para lo cual se ofrece un análisis estructurado sobre la materia, resaltando el papel del síndico dentro del procedimiento concursal.

En la siguiente ficha se observan los diferentes aspectos metodológicos contemplados en el presente Trabajo Final de Grado.

#### **3.1. Tipo de estudio**

La presente investigación fue de tipo exploratoria, ya que a través de la misma se pretende conocer las normas y reglamentaciones referidas a privilegios del derecho real de hipoteca, logrando profundizar en aspectos de la realidad y así, lograr armonizar la relación entre ellos para su mejor entendimiento y aplicación. Se espera que provea datos “para que sean clasificados, ordenados, analizados e interpretados con el fin de descubrir ideas y relaciones nuevas” (Vieytes, 2004, p. 90).

#### **3.2. Metodología para el estudio**

La metodología aplicable al presente estudio fue de tipo cualitativa. Se hará en contextos normativos pero además se “se preocupa por la construcción de conocimiento sobre la realidad social y cultural desde el punto de vista de quienes la producen y la viven” (Vieytes, 2004, p. 69). Se trata de identificar la naturaleza profunda de las realidades, su sistema de relaciones, su estructura dinámica.

#### **3.3. Técnica de análisis**

En cuanto a la técnica de análisis aplicable se empleó la técnica de análisis de contenido. Para el presente Trabajo se analizarán los siguientes instrumentos: Ley 24.522 de Concursos y Quiebras, el Código Civil, doctrina y jurisprudencia.

#### **3.4. Instrumento**

La grilla. La grilla permitirá analizar y recolectar los datos claves para la investigación.<sup>17</sup>

### **3.5. Criterio muestral**

El criterio aplicable fue el de tipo no probabilístico. La selección de la muestra es intencional ya que se considera que es la más característica y brinda mayor información para cumplir con los objetivos de la investigación.

### **3.6. Muestra**

No representativa. Se toman los aspectos más sustanciosos referidos a privilegios de derecho real de hipoteca, a partir del estudio y análisis de la Ley 24.522 de Concursos y Quiebras, el Código Civil y Comercial, doctrina y jurisprudencia.

Este Trabajo Final de Grado tiene como objetivo realizar una investigación exploratoria sobre los privilegios del derecho real de hipoteca en el marco del Código Civil, la Ley N° 24.522 de Concursos y Quiebras, doctrina y jurisprudencia de Argentina; generando un espacio de interpretación y reflexión sobre las controversias que enfrentan los acreedores con garantía hipotecaria.

Para el logro de este Trabajo de Investigación se estudiará e investigará el marco normativo mencionado, casos prácticos actuales en Argentina y algunos criterios doctrinales de interés. Se hará un análisis de los casos y de normas para determinar cuáles son los puntos de controversia a la hora de aplicar los privilegios en el derecho real de hipoteca, con la finalidad de lograr una clara interpretación y armonización del marco normativo.

### 4.1. Resultados esperados

Al realizar el presente trabajo de investigación sobre el derecho real de hipoteca se ha intentado hacer un estudio profundo sobre la incidencia que el privilegio tiene en el concurso preventivo. Por ello se ha realizado un análisis para definir en el proceso concursal sobre: la prevalencia de los privilegios especiales y generales; el alcance de la garantía hipotecaria, la ejecución hipotecaria; la verificación de créditos y la identificación de actos ineficaces, fraudulentos y nulos.

Se debe tener en cuenta la importancia que tiene la actuación y mediación del síndico tanto en el proceso del concurso preventivo como en la quiebra. El síndico debe actuar de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Concursos y Quiebras y hacer que se cumplan los requisitos

contenidos en la misma. Además de llevar a cabo lo que el juez concursal resuelva, pues es el 19  
síndico un auxiliar de la justicia en el proceso concursal y en la quiebra.

Con esta investigación se pretende comprender y exponer, mediante el estudio y análisis del marco normativo, los privilegios del derecho real hipotecario en el proceso de concursos y quiebras; logrando la unificación de los mismos y su clara interpretación para ser aplicado en casos prácticos en Argentina.

Para el desarrollo de la propuesta de aplicación, se ofrece un análisis detallado del régimen de los privilegios a la luz de lo consagrado en el ordenamiento jurídico argentino, considerando los aspectos más resaltantes de dicha institución para lo cual se toma en cuenta lo establecido en la Ley de Concursos y Quiebras y el Código Civil y Comercial, destacando la labor del síndico, cuyo rol solo puede ser ejercido por un contador público y quién dentro del procedimiento concursal cumple un rol fundamental en la administración del patrimonio del deudor insolvente.

### 5.1. Privilegios

Una vez realizados todos los bienes del deudor, si el producto de ellos alcanza para hacer frente a todos los créditos, no existen conflictos relacionados a los privilegios. Si la situación es contraria, es decir, que el activo liquidado es inferior al pasivo, se debe decidir el orden en que serán pagados los créditos. Se dice que los privilegios son el derecho que opone un acreedor al resto de los acreedores para cobrar con antelación, cuando el activo es insuficiente. (Cazeaux y Trigo, 1980, p. 121)

Las preferencias de los acreedores en el cobro de sus créditos están vinculadas con las garantías reales inmobiliarias. Dichas garantías se exigen para asegurar el cobro del crédito, frente a la eventual insolvencia del deudor, de esta manera se evita el tratamiento en igualdad de condiciones con respecto a los demás acreedores.

En términos conceptuales, el privilegio tiene un carácter exclusivo y eminentemente objetivo, al tratarse de una propiedad o característica, la cual es asignada a un crédito independientemente de la persona titular del crédito (Roque, 2016). En estos términos, la noción

de privilegio debe ser analizada desde una visión objetiva, al tratarse de un derecho, calidad o 21 facultad asignada a un crédito para ser cobrado con preferencia a otro.

Bajo el Código anterior, el privilegio era un derecho del acreedor otorgado por la Ley que lo facultaba a cobrar su acreencia con preferencia a la de otro. La doctrina por su parte, al referirse a la naturaleza del privilegio lo consideraban como un derecho real por su origen legal y por la posibilidad de ejecutar tanto bienes muebles como inmuebles (Roque, 2016).

Pese a lo establecido en el Código derogado, el vigente Código Civil y Comercial, define el privilegio en su artículo 2573 como “la calidad que corresponde a un crédito de ser pagado con preferencia a otro”. Con esta definición, queda sin valor cualquier discusión en torno a su naturaleza jurídica, tratándose de un concepto eminentemente objetivo.

Para la presente investigación, el privilegio es entendido en su sentido más objetivo, como “calidad que corresponde a un crédito”, indistintamente de si ese crédito será ejecutado sobre cosas muebles o inmuebles o si existe una relación directa entre acreedor y deudor.

## **5.2. Derecho real de hipoteca**

Conforme lo establecido en el artículo 2205 del Código Civil y Comercial, la hipoteca es el derecho real que recae sobre bienes inmuebles y que otorga al acreedor, frente al incumplimiento de su deudor, la facultad de perseguir la cosa en manos de quién este y de preferencia para cobrar el crédito garantizado.

De acuerdo a lo establecido por Alberdi (2016), la hipoteca es un derecho real por medio de la cual una persona asegura el cumplimiento de una obligación, constituyendo en garantía un bien inmueble sobre el cual recaerá la ejecución, en caso de incumplimiento.

Siguiendo lo planteado por Causse y Causse (2012), el derecho real de hipoteca admite una gran variedad de obligaciones las cuales pueden ser garantizadas a través de esta figura, con

lo cual se asegura que la hipoteca siempre será actual y oponible frente a terceros, tomando en cuenta la legislación vigente.

En síntesis, considerando la intención del legislador de evitar oscilaciones en el patrimonio del deudor, la garantía real de hipoteca constituye uno de los mecanismos previstos en la Ley para asegurar el cumplimiento de una obligación. Con el ejercicio del derecho real de hipoteca, queda consolidada la posibilidad para el deudor de obtener mejores créditos.

### **5.3. Caracteres de los privilegios**

Se pueden encontrar en el derecho real de hipoteca los siguientes caracteres:

- Convencionalidad:

El carácter de la convencionalidad está plasmado en el Código Civil y Comercial que reza “(...) los derechos reales de garantía sólo pueden ser constituidos por contrato, celebrado por los legitimados y con las formas que la ley indica para cada tipo” (art. 2185)

Por lo tanto, la hipoteca reconoce como única fuente la convención o contrato. Así se elimina la posibilidad de constituir hipotecas judiciales, legales o tácitas. Es un criterio acertado el que ha adoptado el legislador, puesto que aporta mayor seguridad jurídica.

- Accesoriedad:

La función de la hipoteca es garantizar un derecho crediticio. Entonces, se dice que el crédito es el principal y su accesorio es la hipoteca, que le procura seguridad. La suerte del derecho real está ligada a la obligación a la que accede. En consecuencia, si ésta nace, se transmite o se extingue, la hipoteca sigue el mismo cambio.

Los privilegios son accesorios del crédito, existen siempre que éste sea válido y se transmiten conjuntamente con él. Sus privilegios son individuales, subsisten mientras no se extinga el crédito totalmente (Padilla, 2013).

El crédito principal al cual accede la hipoteca nace de una obligación.

23

Según indica el Código Civil y Comercial: “(...) la prestación que constituye el objeto de la obligación debe ser (...) determinada o determinable (...)” (art. 725). “No hay obligación sin causa, es decir, sin que derive de algún hecho idóneo para producirla, de conformidad con el ordenamiento jurídico” (art. 726). “Los derechos reales son principales, excepto los accesorios de un crédito en función de garantía. Son accesorios la hipoteca, la anticresis y la prenda” (art. 1889). “(...) son intransmisibles sin el crédito y se extinguen con el principal (...). La extinción de la garantía por cualquier causa, incluida la renuncia, no afecta la existencia del crédito” (art. 2186).

Señala el Dr. Boretto, que en nuestra legislación no puede existir hipoteca sin crédito al cual garantice. Esto no implica consentir que la hipoteca sólo sea válida si la obligación asegurada es preexistente o concomitante, pues ello implicaría negar que este derecho real pueda garantizar obligaciones futuras (2002).

No ha traído inconveniente la aplicación de este carácter en la hipoteca cerrada, ya que el crédito que asegura la misma es presente y determinado. Sin embargo, no sucede lo mismo cuando la hipoteca es abierta. Se ha sostenido que la hipoteca abierta afecta el carácter de accesoriedad, porque no cumpliría con el carácter de ser accesorio a un crédito, por ser éste futuro y no existir al momento de la constitución del gravamen. Así, lo ha entendido el Tribunal Superior de Córdoba en la causa “Pirelli Neumáticos S.A.I.C. c/ Gómez Ángel Alberto”: “(...) es improcedente la ejecución hipotecaria, pues dicha garantía, al garantizar un cúmulo de obligaciones completamente imprecisas, configura una hipoteca abierta que resulta nula en nuestro derecho por violar el principio de accesoriedad” (TS Córdoba Sala Civil y Comercial, 2009).

No obstante, debe entenderse que sí existe una relación jurídica entre las partes, la que 24 quedará explicitada en el contrato fuente al cual accede la hipoteca, y ésta será la base sobre la que el crédito se generará. En otras palabras, existe una relación causal de la cual se debe dejar constancia en el acto constitutivo, de donde se derivarán obligaciones, las cuales son determinables. En el contrato, deberán fijarse ciertos parámetros que sirvan para determinar cuáles son las obligaciones que quedarán resguardadas.

Actualmente, con la posición del código vigente, la polémica acerca de si la falta de individualización de la causa del crédito es motivo de invalidez de la hipoteca abierta, queda resuelta. El Código contempla en el artículo 2189 la especialidad en cuanto al crédito, y dispone una excepción para las garantías de créditos indeterminados.

- Especialidad:

El carácter de la especialidad debe entenderse en su doble faz, especialidad en cuanto al objeto y en cuanto al crédito.

Especialidad en cuanto al objeto: es una característica común a todos los derechos reales. El objeto debe ser una cosa cierta y estar individualmente determinada. No obstante, el gran cambio en materia de derechos reales es la ampliación del objeto, el cual no sólo recae en cosas sino también en bienes. Así refleja el Código Civil que dice que “(...) 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” (artículo 2188).

Lo importante a la hora de determinar el objeto, es aportar los datos del inmueble sobre el cual recaerá la garantía. Así puede nombrarse como requisitos, el individualizar la provincia a la cual pertenece, puesto que los registros inmobiliarios son locales; partido donde está radicado el

inmueble, número de folio real y nomenclatura catastral; ubicación, superficie, medidas y linderos. 25

Especialidad en cuanto al crédito: el Código derogado indica que: “la concepción tradicional, considera que la garantía debe alcanzar a determinado crédito, señalando la fecha y naturaleza del contrato a que accede y también la indicación del monto del crédito” (artículo 313,1 inc. 2 y 4). En contra del alcance tradicional, la Dra. Highton sostiene que “la especialidad en cuanto al crédito consiste en la fijación de la responsabilidad hipotecaria, es decir el monto por el que la finca responde hipotecariamente. Mientras que la determinación de la obligación garantizada en cuanto a su causa está vinculada con el carácter de accesoriedad” (Highton, 2015).

En las primeras Jornadas de Derecho Civil sanjuaninas se agruparon los basamentos de la doctrina tradicionales de la siguiente manera:

Para satisfacer la exigencia de determinación del crédito garantizado es menester precisar los sujetos, el objeto y la causa fuente de la obligación, incluso para los créditos eventuales. V. La indeterminación de los créditos garantizados por la hipoteca vulnera los principios estatutarios de los derechos reales. VI. Los principios señalados (...) rigen aunque se interpretara —alternativa no aceptable— que la determinación de la causa del crédito atañe a la accesoriedad y no a la especialidad (1982).

El Proyecto de Código Civil unificado del año 1998, plasmaba finalmente un criterio más amplio: regular un régimen para los créditos determinados y otro para los indeterminados, siempre considerando que se enmarcan en el carácter de especialidad en cuanto al crédito. Se proponía que: “(...) en la constitución de los derechos reales de garantía debe individualizarse el crédito garantizado, indicándose los sujetos, el objeto y la causa” y de ser créditos indeterminados, se considera satisfecho el principio de especialidad en cuanto al crédito, cuando el instrumento contenga la indicación del monto máximo garantizado en todo concepto, que

conste que la garantía que se constituye es de máximo y el plazo al que se sujeta no puede exceder los diez años” (artículo 2093). 26

#### **5.4. Fundamento**

El fundamento de los privilegios depende de las razones que se estima la ley para concederlos (Fernández, 1941, p. 76). Los privilegios concedidos por la ley a los deudores prendarios e hipotecarios, tiene su fundamento en la voluntad de las partes, que constituyen un derecho real de garantía sobre bienes determinados, del cual surge la preferencia.

#### **5.5. Origen legal de los privilegios**

Según el Código Civil “los privilegios deben estar expresamente previstos por la ley: el deudor no los puede establecer” (artículo 2574).

Su interpretación debe hacerse con carácter restrictivo, no se los puede extender por analogía. En la duda, debe prevalecer el derecho común frente al de excepción (Molinario, 1941, p. 35)

- Principios generales.

Los principios generales del derecho civil se aplican en forma supletoria de la Ley de Concursos cuando ella no resuelva la situación. (Ley N° 24.522, art. 293 y Código de Comercio, Título Preliminar)

- Clasificación.

La Ley N° 24.522 clasifica a los deudores en:

Acreeedores con privilegio especial: pueden recaer sobre muebles e inmuebles.

Acreeedores con privilegio general: afectan bienes del deudor.

Gastos de conservación y justicia: afectan bienes del deudor.

Acreeedores quirografarios.

27

Créditos subordinados (arts. 240, 241, 246, 248 y 250).

El Código Civil y Comercial de la Nación los divide según afecten bienes muebles o inmuebles. Los privilegios que afectan bienes inmuebles distinguen a los privilegios generales de los especiales, según se extienda a todos los bienes o aun bien determinado.

- Interpretación.

La diferencia técnica en la legislación argentina debe subsanarse mediante una interpretación que esté de acuerdo con el espíritu de la ley (Ferrer, 1982, p. 133)

Algunos principios generales están expresamente en la Ley Concursos y Quiebras y otros han sido elaborados por la doctrina, a los que se deberá concurrir por la falta de unificación legislativa en la materia.

De acuerdo a lo advertido por Fernández (1941): “pueden presentarse conflictos insolubles, frente a lo que solo es posible una solución de equidad” (p. 429)

- Privilegios especiales y generales. Prevalencias.

De acuerdo a los artículos 2582 al 2586 del Código Civil y Comercial, sostienen el principio general que da prevalencia a los privilegios especiales sobre los generales.

Las leyes N° 19.551 y N° 24.522, han consagrado en forma expresa, la prevalencia de los créditos con privilegio especial frente a los créditos con privilegio general (arts. 264 y 270, Ley N° 19.551; y arts. 240 y 247, Ley N° 24.522)

La antigüedad del crédito no otorga prelación, excepto los que se correspondan con los derechos reales de garantía y algunos privilegios especiales.

La prioridad está dada por la calidad del crédito.

- Derechos de garantías reales. Reserva de grado.

Los privilegios de créditos con garantías reales, gozan de la prioridad de los más antiguos. Este principio ha sufrido una modificación introducida por la Ley N° 17.711, esta norma establece la posibilidad de hacer reserva de grado, para constituir una hipoteca, posterior en el tiempo, pero con un grado preferente a la anterior.

- Importancia de la publicidad.

Cuando se determina la preferencia de los privilegios especiales, por el orden cronológico, es importante la posterior publicidad, para poner en conocimiento del deudor la existencia de un crédito anterior con privilegio sobre el mismo bien (Fernández, 1941, p. 38 y 39)

En el artículo 2585 del Código Civil y Comercial se establece que antes de pagar el crédito que goza de privilegio especial, del precio del bien sobre el que recae, se debe reservar los importes correspondientes a su conservación, custodia, administración y realización.

Se deberá tener en cuenta también la publicidad para la interpretación equitativa del privilegio otorgado al retenedor. De acuerdo a lo establecido en el art. 3946 del Código Civil, existe la prevalencia del retenedor frente a los deudores con privilegio especial sobre el mismo bien, cuando el derecho de retención se ha ejercido con anterioridad.

La publicidad es de relevante importancia ya que en un buen régimen jurídico no son admisibles por los privilegios ocultos, situación que aniquila el privilegio. La publicidad es exigida para los privilegios especiales, no los generales por la universalidad de los bienes afectados (Cordeiro Álvarez, 1969)

- El pago a prorrata de créditos con privilegios de igual rango.

Los créditos privilegiados que están en la misma clase, serán pagados en concurrencia entre ellos como los simples quirografarios. El acreedor con privilegio general sólo tiene derecho

a dirigirse contra otros bienes del deudor sin que exista razón alguna para hacerla contra los bienes embargados por otros acreedores. Es decir, la mayoría de doctrina y jurisprudencia reconocen el privilegio general solamente en situación de concurso civil o quiebra del deudor. 29

En la Ley N° 24.522 se aplica este principio a los créditos por gastos de conservación y de justicia y a los acreedores con privilegio general (excepto los laborales). Los acreedores cobrarán a prorrata, dentro de la misma clase, cuando los fondos no sean suficientes (arts. 240, 246 y 248)

Los privilegios especiales se dividen en rangos, cuyo grado se determina por el orden de los incisos. Si hay concurrencia en un mismo inciso sobre un mismo bien, el pago se realiza a prorrata (Ley N° 24.522, art.243)

La excepción a la determinación del rango, por el orden de los incisos, está dado en los créditos garantizados con prenda e hipoteca, lo establecido en la Ley de Navegación y en el Código Aeronáutico y lo previsto en leyes especiales (Ley N° 24.522, arts. 241 y 243, inc.1)

Los gastos de justicia siempre tienen prioridad de cobro.

## **5.6. Orden de los privilegios – Ley N° 24.522**

De acuerdo con la jerarquía de las distintas clases de privilegios, el orden de preferencias es el siguiente:

Acreeedores con privilegio especial previa reserva de gastos del art. 244.

Acreeedores por gastos de conservación y justicia.

Acreeedores con privilegio general.

Acreeedores quirografarios.

Acreeedores subordinados.

El acreedor hipotecario tiene preferencia frente a los acreedores por gastos de conservación y justicia y sobre los créditos con privilegio general, por lo que no hay posibilidad de concurrencia.

- Acreedores con privilegio especial, orden de preferencia.

Los acreedores cuyos créditos tienen privilegio especial cobran con preferencia al resto de los acreedores, sobre el producto del bien en el que tienen asiento.

En el artículo 244 de la Ley N° 24.522 crea un privilegio especial, con un rango preferente al del acreedor con privilegio especial. La norma dispone que, antes de pagar a los acreedores con privilegio especial se debe hacer la deducción de los gastos de conservación, custodia, administración y realización del bien efectuados en el concurso, y una continuidad calculada para pagar los gastos y honorarios de los funcionarios. Estos créditos se atienden previamente, con el producto del bien determinado, sobre el bien que tiene su asiento el privilegio especial al que son preferentes (Ferrer, 1982, p. 142).

Con el remanente del producto del bien se paga al acreedor que tiene el asiento de su privilegio especial en dicho bien.

El artículo 241 de la Ley N° 24.522 establece distintos rangos en los privilegios especiales (Rouillón, 2012, p. 312, 313, 314, 315).

La regla general acorde al artículo 243 de la Ley N° 24.522 es que la graduación de los rangos se da de acuerdo al orden de los incisos.

Cuando dos acreedores con privilegio especial están previstos en distintos incisos y tienen el mismo bien como asiento de su privilegio, cobra con preferencia el que se encuentra enunciado en el inciso anterior.

En el caso que dos o más créditos se hallen en el mismo inciso, al tener igual rango, 31  
cobrarán a prorrata (Ley N° 24.522, artículo 243).

- Rango de los privilegios previstos en leyes especiales.

El problema que se planteaba al receptor en el proceso concursal privilegios creados por leyes especiales, y la determinación del rango, no subsiste a que en la Ley N° 24.522 han desaparecido los privilegios creados por leyes especiales (Allende, 1974, p.118).

- Rango del crédito hipotecario.

El rango de los acreedores con privilegio especial enunciados en los incisos 4 y 6 de artículo 241 de la Ley N° 24.522, no se determina por orden de sus incisos, sino por lo establecido en sus respectivos ordenamientos.

En el inciso 4, se encuentra al acreedor hipotecario, cuyo rango lo determina el Código Civil.

### **5.7. Garantías reales y personales**

Por aplicación del principio general del derecho en virtud del cual el patrimonio se considera prenda común de los acreedores, en caso de insolvencia, estos concurren por igual y cobran a prorrata, según el monto de sus créditos.

Para evitar esta situación, se recurre a formas específicas para lograr el cobro oportuno y total del crédito. Dentro de las formas para asegurar estos vínculos obligacionales están: las garantías reales y personales.

En las garantías personales una tercera persona se obliga a la par o en subsidio del deudor. El acreedor tiene un nuevo deudor que queda subsidiario o solidariamente obligado. Es ejemplo de esta garantía la fianza.

Las garantías reales afectan determinados bienes muebles o inmuebles, de propiedad 32 del deudor o de un tercero, para el cobro del crédito. Se constituye sobre esos bienes un derecho real de garantía, que quedan afectados a la obligación. Ejemplo es la prenda e hipoteca.

### **5.8. Derechos reales de garantía**

El derecho real de garantía constituye un accesorio de la obligación principal, le otorga al titular un derecho de prelación, de esta manera se sustrae el bien gravado del concurso de los acreedores quirografarios y de los privilegiados de grado inferior.

La garantía real que se constituye sobre inmuebles es una de las más usuales ya que este tipo de bienes posee un valor fijo y seguro (Lafaille, 1950, p. 45).

El acreedor queda protegido frente a futuras enajenaciones y al propietario no se le priva del uso y goce del inmueble, su explotación y a consecuencia de ello la obtención de nuevos créditos.

Las instituciones bancarias, han utilizado la hipoteca en garantía de diversas operatorias financieras, también en la adquisición y construcción de viviendas.

### **5.9. Garantía Hipotecaria: su alcance**

Es importante destacar cuál es la suma total que goza privilegios. Para ello debemos tener en cuenta que los privilegios pueden ser extendidos más allá de los límites determinados por la ley.

- a) Capital: la hipoteca garantiza el capital, cuyo monto es el indicado en la escritura de constitución. Si el crédito es indeterminado o eventual, la garantía no podrá exceder del monto estimado.
- b) Clases de intereses: de acuerdo al ordenamiento legal la doctrina estudió los siguientes tipos:

Compensatorios: son los que se pactan en razón del uso del capital ajeno. Estos intereses ya sean que correspondan a lo civil o a lo comercial, deben ser convenidos por las partes. Los intereses compensatorios que se pacten con posterioridad al vencimiento, se seguirán devengando, en concepto de intereses moratorios (Salvat y Galli, 1957, p. 434)

Moratorios: son los intereses que paga el deudor por haber incurrido en mora en el cumplimiento de sus obligaciones. La función de estos intereses es indemnizatorio por los daños y perjuicios que ocasiona dicho incumplimiento. No se requiere estipulación expresa de las partes para que estos intereses sean devengados, ya que están legalmente previstos.

Punitorios: los intereses moratorios pueden ser convencionalmente establecidos, en cuyo caso se los denomina “intereses punitorios”.

Sancionatorios: son aquellos intereses que debe pagar el deudor moroso que incurra en conducta procesal maliciosa en defensa de sus derechos, debe abonar intereses sancionatorios, juntamente con los moratorios y compensatorios adeudados.

c) Intereses garantizados por la hipoteca:

Quedan comprendidos dentro de la hipoteca:

1) Intereses compensatorios y punitorios: los compensatorios se computan desde la constitución de la hipoteca hasta el vencimiento de la deuda. Los anteriores deben liquidarse previamente.

2) Intereses moratorios: se refiere a los gastos, daños e intereses a que el deudor es condenado por incumplimiento de una obligación. Se deben incluir los intereses sancionatorios.

d) Limitación de intereses en la Ley de Concursos:

El artículo 242 de la Ley N° 24.522 en el inc. 2 establece que el privilegio de créditos garantizados con derecho real de garantía, se extiende a “todos los intereses” por dos años

anteriores a la quiebra y los compensatorios, posteriores a ella. Estos últimos en la medida en 34 que puedan ser percibidos con el producido del bien gravado, luego de pagarse las costas, los intereses que gozan preferencia anterior a la quiebra y el capital.

En el supuesto de quiebra, la limitación de la garantía al período de dos años de intereses es aplicable a los intereses compensatorios, moratorios y punitivos anteriores a la sentencia de quiebra.

#### **5.10. Determinación e indeterminación del crédito**

El Código Civil y Comercial de la Nación, toma al Proyecto de 1998 como fuente directa en este tema y regula que el ámbito propio para analizar la determinación o la indeterminación del crédito, corresponde a la especialidad en cuanto al crédito, y que no hace a la accesoriedad. Dispone este Código que: “(...) la especialidad queda cumplida con la expresión del monto máximo del gravamen” (art.2189).

De acuerdo a la lectura del Dr. Alterini (2015), este concepto debe entenderse de dos maneras diferentes según el crédito sea determinado o indeterminado. Así para el primer caso, esta fijación de la responsabilidad hipotecaria del inmueble, sería provisoria, pues debe conjugarse esta disposición con el artículo 2193. El mismo prevé la extensión del crédito, y fija que 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. Así las cosas, para la hipoteca cerrada esa fijación del gravamen es provisoria, pues la misma aumentará en caso de incumplimiento y posterior ejecución. Será en el marco del proceso ejecutorio donde se actualice y se fije de forma definitiva el monto del gravamen que fue asegurado. Por el contrario, cuando el crédito es indeterminado (abierto) el monto que se previó en la constitución del gravamen como máximo, será de carácter definitivo.

Cualquier suma que exceda el tope fijado será indiferente para la cuantía del gravamen,<sup>35</sup> la cual se cristaliza en la individualización que se haya realizado en el contrato. Tal límite protege a otros acreedores del deudor hipotecante, que se verían relegados en su cobro por un privilegio especial sobre un inmueble determinado, pero en pretendida garantía de cualquier relación entre acreedor y deudor. Por ser el monto máximo una exigencia legal de orden público, es indisponible por las partes.

En cuanto a la determinación de la obligación, el artículo 2189 sólo se aplica para el caso en que el crédito es indeterminado, pues la regla general se consignó como sigue: “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” (art. 2187). Entonces bien, la manera de especificar el crédito, es consignando de forma precisa quiénes son los sujetos intervinientes, el objeto y la causa. Esto claro está, es la regla siempre y cuando el crédito esté determinado desde un principio.

En el Código Civil y Comercial se establece la excepción a la regla ya que la misma no puede cumplirse en caso de tratarse de un crédito indeterminado (abierto) y dispone que: “(...) 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 (...)” (art. 2189)

En efecto, de no poder individualizarse el objeto por ser indeterminado a la hora de la constitución de la hipoteca, se permitirá que pueda hacerse posteriormente, sin embargo se le añade un requisito a la estructura del derecho real de hipoteca en caso de asegurar créditos futuros: el monto de la garantía valdrá como máximo del gravamen, sin poder éste ser aumentado bajo ningún concepto.

codificadores, donde se postuló que: “(...) en una futura reforma legislativa sería conveniente flexibilizar el carácter de especialidad en cuanto al crédito, estableciéndose, alternativamente: a) Una suma máxima y un plazo máximo o b) Una suma máxima y una determinación suficiente de la causa” (2007).

### **5.11. Publicidad registral**

El Código Civil y Comercial indica que: “para que sea eficaz la constitución de la hipoteca, es necesario que una vez constituido el derecho de acuerdo a las formalidades del acto” (art. 1017). Es decir, plasmarse en escritura pública, el mismo sea inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, ello hace al carácter de publicidad.

Es mediante la especialidad y la publicidad que se logra la protección de los acreedores, ya que permite de este modo conocer la existencia de gravámenes sobre inmuebles. La única forma de lograr la publicidad es mediante la inscripción registral.

- Derecho de realización:

La hipoteca es un derecho real, porque confiere un derecho inmediato sobre el inmueble, ya que queda afectado al pago de la obligación, hasta llegar en caso que sea necesario a la ejecución del bien aunque se encuentre en poder de un tercero (Salvat y Argañaraz, 1962, t. IV, p. 24).

El carácter real está vinculado a las limitaciones que tiene el propietario en la disposición del bien, que puedan disminuir su valor. Este carácter se basa en los derechos de prelación y persecución.

El acreedor mediante el derecho de persecución, puede hacer efectivo su crédito sobre <sup>37</sup> el producido del bien, aunque haya sido transmitido a un tercero. Queda atendido de esta manera el interés del acreedor, quién puede ejercer o ejecutar el bien adquirido por un tercero.

De igual forma, existe preferencia del acreedor sobre el precio del inmueble gravado, tiene posibilidades de cobrar con anterioridad al resto de los acreedores, excepto que exista alguno con mejor derecho.

Por su parte, la hipoteca constituye una excepción al principio general, que considera al patrimonio deudor garantía genérica de sus acreedores y altera la par conditio creditorum.

Otra de sus características es la de indivisibilidad. Esta característica hace referencia a que la hipoteca subsiste hasta completa la satisfacción del crédito, aunque no caiga sobre varios inmuebles. Determina la subsistencia de la garantía aunque la deuda se halle parcialmente extinguida. El acreedor no está obligado a cancelar el gravamen hasta que se haya extinguido el total de la deuda. El Código Civil y Comercial autoriza la cancelación parcial cuando se venden bienes por separado, aunque el crédito puede cobrarse sobre cada parte de él.

#### **5.11.1. Especialidad: casos relacionados.**

- a) Constitución de hipotecas para garantizar obligaciones eventuales: Se admite la constitución de hipoteca en garantía de obligaciones eventuales, siempre que se indique su valor estimativo.

Al respecto existen distintas opiniones: Lafaille dice que los créditos eventuales son los sometidos a condición suspensiva. Salvat y Argañaraz dicen que son los créditos que no tienen exigencia actual, pero que pueden llegar a existir. Son ejemplos las garantías constituidas en garantía del saldo de una cuenta corriente, de un gasto por realizar, de las obligaciones que surgen de un contrato de locación.

En todos los casos es necesario determinar el recuento máximo de la garantía y la relación jurídica que surgirá.

- b) Hipotecas abiertas: La hipoteca abierta puede definirse como aquel derecho real que recae sobre un inmueble determinado, ya sea del deudor o de un tercero llamado constituyente, por el cual se garantiza el pago de créditos eventuales o futuros, que irán surgiendo en base a la relación negocial según se pacte en el contrato fuente, al tiempo del acto constitutivo o posteriormente.

Las hipotecas abiertas carecían de regulación legal y se convirtieron en un problema, ya que cada vez eran más utilizadas por los sectores bancarios y financieros. Además, una parte de la doctrina reconocía su validez y otra parte no. Aunque, se debe hacer mención que, el Anteproyecto de Código Civil Unificado con el Código de Comercio del año 1998, ya admitía la validez de las hipotecas abiertas.

El nuevo Código Civil y Comercial señala, en su art. 2190, que: "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".

Por su parte, el artículo 2189 del mismo código, indica que la especialidad en cuanto al crédito queda cumplida con la expresión del monto máximo del gravamen estimado en dinero, validez máxima de diez años. Ello favorece al deudor ya que cualquier tercero podrá conocer el monto que garantiza la hipoteca abierta. Por lo que se puede concluir que las hipotecas abiertas son muy útiles cuando un comerciante quiere asegurarse la provisión continua de algún bien o insumo, o el que requiere de flujo de caja para sus operaciones comerciales.

c) Actualización de los créditos con garantía hipotecaria: Debido a la pérdida del valor 39

adquisitivo de la moneda, y para dar cumplimiento al carácter de especialidad, es necesario ver la necesidad de actualización de los créditos.

Dentro de estos supuestos se pueden mencionar:

- Hipotecas sin cláusulas de estabilización: cuando no existan cláusulas específicamente pactadas, o encontrándose pactadas, no habían sido inscriptas, la actualización del crédito solamente procedía si existía mora del deudor. Pero al monto adecuado en razón del reajuste debía considerarse crédito quirografario. De lo contrario se violaban los principios de especialidad y publicidad.
- Hipotecas con cláusulas de estabilización pactadas: distinta era la situación cuando se trataba de hipotecas en que las partes habían pactado en forma expresa, cláusulas de reajuste y éstas estaban inscriptas. En este caso se entendió que no se lesionaban los caracteres de publicidad y especialidad, esenciales para el interés de la garantía, ya que los terceros, como consecuencia de la inscripción, tenían conocimiento de la actualización convenida. Permitía calcular el monto de la deuda realizando los cálculos mediante la aplicación del sistema de reajuste expresamente indicado (VII Jornadas de Derecho Civil).

## **5.12. Créditos hipotecarios en el concurso y en la quiebra**

### **5.12.1. Acreedores concursales.**

Los acreedores concursales son los que tienen derecho a participar en el proceso concursal del deudor.

Estos acreedores sufren con respecto a sus créditos los siguientes efectos:

Efectos sustanciales de los derechos: suspensión del curso de los intereses; la conversión de<sup>40</sup> las deudas en obligaciones de dar sumas de dinero, su cálculo en moneda de curso legal, el vencimiento de los plazos, etc (Ley N° 24.522; arts. 19, 55, 67, 127)

Efectos procesales: en los procesos concursales los acreedores no pueden iniciar acciones individuales o continuar los iniciados contra el deudor (Ley N° 24.522; arts. 21, 32, 126)

1) En el concurso preventivo.

De acuerdo a lo establecido en el art. 32 de la Ley N° 24.522, son acreedores concursales todos los de causa o título anterior a la presentación del deudor y sus garantes.

La fecha de presentación del pedido de concurso preventivo es determinante para establecer el carácter concursal del crédito. Los acreedores posteriores podrán accionar individualmente, pero no son acreedores concursales.

2) En la quiebra.

En el artículo 125 de la Ley N° 24.522 establece que declarada la quiebra, todos los acreedores quedan sometidos a las disposiciones de dicha ley.

En la quiebra, la delimitación del carácter del acreedor concursal se realiza teniendo en cuenta la fecha de la sentencia que la declara.

### **5.12.2. Acreedores concurrentes.**

Son los acreedores que se han insinuado en el concurso, pidiendo el reconocimiento de sus créditos y se los ha declarado verificados.

Se puede afirmar que solo mediante el proceso de verificación de créditos puede el acreedor obtener la calidad de acreedor concurrente. La Ley N° 24.522, en sus arts. 37 y 45, les confiere legitimación concursal para intervenir en el proceso a los acreedores concurrentes, son los únicos que integran la masa de acreedores. Los acreedores concurrentes pueden ejercer el

derecho de instancia, de reclamación, de oposición, y sólo estos acreedores pueden conformar 41 la voluntad para dar conformidad para la aprobación de la propuesta y participar en la distribución de dividendos.

### **5.13. Proceso de verificación de créditos**

La verificación de créditos es cuando el acreedor se convierte en concurrente. Es necesaria la presentación de los títulos, para el reconocimiento, y luego será admitido (Cámara, 2007, p.585)

Bonelli denomina al “proceso de verificación” al que conduce de la insinuación a la admisión de los créditos. La finalidad del proceso de verificación es determinar la existencia, cuantía, prelación y grado de créditos, de esta manera se conforma la masa pasiva.

Hay diferentes posiciones en cuanto a la necesidad de verificación de los créditos que gozan de garantía real de prenda o de hipoteca. Se expondrán a continuación los diversos argumentos:

Las consideraciones más trascendentes son:

El proceso concursal afecta a la universalidad de la masa activa para satisfacer los créditos, por lo tanto todos los créditos incluidos los prendarios e hipotecarios, quedan comprendidos.

El proceso de verificación es necesario para determinar la cuantía del pasivo en su totalidad y garantizar la *par conditio creditorum* (Rouillón, 2002, p. 90 a 99)

Los acreedores prendarios e hipotecarios están comprendidos dentro de la masa de acreedores, este tipo de garantías son accesorios al crédito.

El juez, el síndico, y también la masa de acreedores tienen derecho a controlar la legitimidad del crédito con garantía real invocado por el acreedor (García, 1962, p. 398, 402 y 405)

El proceso de verificación es de conocimiento amplio, en él se pueden hacer valer todo tipo de defensas y la aplicación de los principios concursales.

La ejecución de los bienes gravados a veces llega a absorber la totalidad del activo o parte de él. Ante esta realidad es necesario hacer controles.

Otros sostienen que los créditos prendarios e hipotecarios no forman parte de la masa pasiva, por lo que no es necesario que se los verifique. Estos acreedores pueden hacer valer sus derechos en forma independiente, y mientras no concurran sobre otros bienes, no necesitan insinuarse en el proceso general, sólo deben concurrir a verificar si el producido de los bienes no satisface la totalidad, y por el saldo impago deben concurrir con los demás acreedores quirografarios.

En el caso de la verificación en el juicio de quiebra la doctrina no es uniforme. Algunos autores exigen la insinuación del crédito hipotecario en la quiebra, otros consideran que la insinuación no es necesaria cuando el acreedor hipotecario ejecuta el bien asiento de su privilegio.

El artículo 126 de la Ley N° 24.522 establece la necesidad que todos los acreedores, cuando se ha declarado la quiebra, deben solicitar la verificación de sus créditos, incluso los prendarios y los hipotecarios.

El acreedor hipotecario puede formar un concurso especial sobre el bien, después de verificado los créditos y a pesar de ello, deberá solicitar verificación.

Si el crédito hipotecario ya estuviere verificado, el acreedor podrá iniciar el concurso especial procediendo a la subasta del bien. Cuando no se ha realizado la verificación y se solicita el concurso especial, la Ley N° 24.522 en su art. 209 prevé una etapa previa en la cual se determina la existencia del crédito y del privilegio previo a la subasta del bien. 43

El pedido se sustancia con previa vista al síndico y el juez examina el instrumento para ordenar después la subasta. El concurso especial en el proceso concursal es el equivalente a la ejecución hipotecaria que el acreedor puede deducir cuando el deudor se encuentra in bonis.

La promoción del concurso especial no exime a los acreedores de la carga de verificar que establece el artículo 126 de la Ley N° 24.522.

El proceso de verificación hace las veces de juicio ordinario posterior a la ejecución intentada contra el deudor in bonis. Si el crédito no fuera verificado, o no fuera verificado el privilegio, el acreedor deberá restituir lo percibido mediante la ejecución del bien gravado en el concurso especial.

Por su parte, la verificación del crédito hipotecario en la quiebra debe realizarse aunque exista sentencia firme de trance y remate dictada con anterioridad. La sentencia dictada en el juicio ejecutivo no tiene fuerza de cosa juzgada, ni formal, ni material, para la quiebra, fundamentalmente por no existir identidad de sujetos.

El proceso de verificación es un proceso de verificación amplio, de modo que no se pueden hacer valer en él las defensas no articuladas en el juicio anterior. La procedencia de la verificación de la hipoteca puede estar limitada por los efectos de la existencia de la quiebra.

El objeto del proceso de concurso es lograr un acuerdo entre el deudor y sus acreedores, para superar el estado de cesación de pago y evitar la declaración de quiebra.

Este acuerdo sólo alcanza a los acreedores comunes. Los acreedores privilegiados no 44 están comprendidos dentro del proceso de concurso preventivo. (Cámara, 1978, t. I, p. 609 y t. II, p. 801, 1197, 1203). Los acreedores privilegiados pueden celebrar acuerdos extrajudiciales. Para que tengan efectividad, requieren la unanimidad de los acreedores que hayan intervenido, si obtienen esta mayoría podemos hablar de un acuerdo preventivo de una declaración de quiebra.

Es diferente el acuerdo judicial que se celebra con los acreedores quirografarios. Éste debe ser votado por las mayorías requeridas, homologado por el juez y es obligatorio para todos los acreedores comunes, aún los ausentes y para los que no dieron su conformidad (Ley N° 24.522, art. 56)

Los acreedores hipotecarios no están sometidos a la Ley del Dividendo, por lo que no pueden ser afectados por las modificaciones que sufran los créditos quirografarios. Conservan sus derechos y acciones contra el deudor. Los acreedores hipotecarios pueden optar por formar parte del concurso preventivo, renunciando a su privilegio, o permanecer fuera de él.

- Casos en que el acreedor hipotecario participa en el concurso preventivo:

Los acreedores hipotecarios quedarán comprendidos en los efectos del acuerdo, si renuncian al privilegio, por la parte correspondiente a dicha renuncia. Cuando el crédito no haya podido satisfacer totalmente con el producto del bien gravado, sufren los efectos del acuerdo y concurren con los demás acreedores quirografarios.

Quedan comprendidos manteniendo su privilegio cuando exista una propuesta especial para acreedores privilegiados y hayan votado favorablemente. No quedan incluidos los acreedores disidentes, sí los ausentes (Ley N° 24.522, art. 47)

Fuero de atracción

1) En la quiebra: el juicio de quiebra tiene carácter de juicio universal y confiere al juez competencia sobre la totalidad de los bienes del deudor, lo que se hace efectiva por medio del fuero de atracción. 45

El fuero de atracción tiene por finalidad unificar, ante un solo juez, todas las cuestiones de contenido patrimonial, donde el fallido sea demandado (Ley N° 24.522, art. 132)

Ejecuciones hipotecarias: también quedan sometidas a los efectos del fuero de atracción que ejerce la quiebra.

2) El concurso preventivo: la Ley N° 24.522 en el art. 21, inc. 1 establece que “la apertura del concurso preventivo produce como efecto la radicación ante el juez del concurso de todos los juicios de contenido patrimonial contra el concursado, excluyendo los de expropiación y los fundados en relaciones de familia”.

Ejecuciones prendarias e hipotecarias: de acuerdo a lo establecido en el art. 21, inc. 3 de la Ley N° 24.522, que habla de las excepciones al fuero de atracción, entre ellas se encuentran las ejecuciones prendarias e hipotecarias.

### **5.13.1. Suspensión de las acciones individuales**

1) Ejecuciones prendarias e hipotecarias: los acreedores prendarios e hipotecarios, no obstante la declaración de quiebra, pueden accionar individualmente. Deberán ajustar el ejercicio de sus derechos a la normativa concursal.

Cuando la ejecución está iniciada, la sentencia de quiebra la suspende y el acreedor debe solicitar la formación del concurso especial.

### **5.13.2. Suspensiones de las acciones de los acreedores prendarios e hipotecarios en el concurso preventivo.**

A partir de la publicación de edictos se suspenden todos los juicios de contenido

46

patrimonial referentes a créditos de causa o título anterior a la presentación.

Quedan excluidos de estos efectos de suspensión, los juicios de los créditos con garantía prendaria o hipotecaria, los que podrán continuar o iniciarse.

En la Ley N° 24.522, art. 21, inc.2, dice expresamente “las ejecuciones de garantías reales se suspenden o no podrán deducirse hasta tanto se haya presentado el pedido de verificación respectivo”.

Esta suspensión es provisoria, pues tiene como finalidad que el acreedor presente el pedido de verificación de su crédito. Esta suspensión puede ser definitiva respecto del proceso de ejecución, si en el concurso preventivo se realiza en forma definitiva la pretensión de verificación del crédito o del derecho real de garantía. En este caso queda incluido entre los acreedores quirografarios.

### **5.13.3. Concurso especial en la quiebra.**

#### 1) Venta inmediata del bien:

Los acreedores hipotecarios pueden pedir la venta inmediata del bien, cuando el deudor ha sido declarado en quiebra o concurso civil. Esta facultad está prevista en el Código Civil, y este ordenamiento jurídico protege al acreedor hipotecario, ya que en resguardo de su crédito, le concede un procedimiento ejecutivo más rápido, en el cual se reducen los actos procesales.

La limitación que tiene esta ejecución son las excepciones previstas en la ley concursal.

#### 2) Verificación en el concurso especialidad:

La Ley N° 24.522, en el art. 209 establece que los acreedores prendarios e hipotecarios pueden requerir la venta del bien gravado previa comprobación de su crédito y privilegio. Aun

cuando se inicie el concurso especial, para poder subastar el bien, el acreedor hipotecario 47  
deberá pedir la verificación de su crédito.

Se debe dar vista al síndico y posterior decisión del juez sobre el instrumento en que se documentan el crédito y el privilegio invocado.

El síndico puede oponerse a la procedencia del concurso especial, puede denunciar nulidad de la hipoteca e invocar que el acto constitutivo de la garantía real son actos nulos o inoponibles.

La insinuación de este tipo de créditos, deben ser incorporados por el síndico en el informe individual (Ley N° 24.522, art. 35)

### 3) Suspensión de la subasta:

La Ley N° 24.522, en el art. 24, faculta al juez a suspender temporalmente la subasta, en la ejecución del crédito con garantía prendaria o hipotecaria.

La suspensión no puede exceder del plazo de noventa días, vencido el mismo no se da lugar a una nueva suspensión.

1° Ejecución del crédito: la decisión de ejecución debe tener carácter restrictivo, puesto que las ejecuciones pueden desintegrar el patrimonio del deudor.

La suspensión debe tener fundamentos razonables, la falta de verificación no hace procedente la suspensión.

Los intereses devengados durante la suspensión se considerarán créditos del concurso, si el producto de la liquidación del bien es insuficiente. De esta manera se evitan perjuicios para el acreedor por la demora del cobro del crédito.

2° Por pago del crédito hipotecario: la subasta puede suspenderse cuando el síndico paga íntegramente el crédito hipotecario (Ley N° 24.522, art 126); para lo cual deberá solicitar

autorización judicial. Para el pago se utilizan fondos del expediente, o con el producido de la venta o gravamen de otros bienes. 48

Esta suspensión debe autorizarse siempre que importe un beneficio para los acreedores, para la conservación de la empresa y la protección del crédito.

3° Ante la iniciación de acciones de nulidad o revocatoria: puede proceder la suspensión de la subasta en la quiebra cuando se han iniciado acciones tendientes a declarar la nulidad o inoponibilidad del acto mediante el cual se constituyó la garantía.

4° Continuación de la actividad empresarial: el acreedor hipotecario no puede solicitar el concurso especial, cuando se ha decidido la continuación de la actividad empresarial, si el crédito no está vencido, y el crédito abona la deuda en tiempo debido. Esto evita el desmembramiento del patrimonio del deudor.

Ejecución hipotecaria en el concurso preventivo.

Posibilidad de iniciar o continuar la ejecución individual: cuando el deudor está concursado, el acreedor hipotecario puede iniciar o proseguir el juicio de ejecución. El síndico reviste el carácter de parte. El acreedor debe limitar su pretensión al inmueble gravado, sólo debe insinuar el crédito.

El síndico es parte en el juicio de ejecución: el síndico a partir de la apertura del concurso preventivo, es parte de todos los procesos de carácter patrimonial en que el concursado sea parte; por esta razón el juicio de ejecución deberá substanciarse también con el síndico. Se declarará la nulidad de lo actuado si el síndico no tuvo intervención.

Suspensión de la subasta: con la facultad que otorga al juez el art 24 de la Ley 24.522 puede suspender la subasta en el concurso preventivo. Esta suspensión puede efectuarse durante el cumplimiento del acuerdo.

En esta etapa de cumplimiento del acuerdo, la ley no define cuál es el juez competente,<sup>49</sup> y es difícil adoptar la medida cuando el síndico ya no interviene.

Remate extrajudicial: los acreedores que pueden cobrar sus créditos, ejecutando extrajudicialmente bienes del concursado, pueden hacerlo aun cuando se inicie un proceso de concurso preventivo o se declare la quiebra. Estas ejecuciones las pueden realizar en el Banco Hipotecario y en el Banco de la Nación Argentina.

El acreedor que tiene derecho o subastas extrajudicialmente, no necesita verificación previa, ni insinuarse en el concurso. Sólo tiene la obligación de comunicar: la fecha, lugar, día y hora fijados para el remate, el bien a rematar, el título del crédito, en caso que haya comenzado la publicación de edictos del concurso.

#### **5.14. Acciones en la Ley de Concursos**

Se puede decir que el proceso de quiebra es un proceso de ejecución colectiva, en la que se liquida el patrimonio del deudor para cumplir con sus obligaciones. Es necesaria la reconstrucción del patrimonio, puesto que el deudor llega a la declaración de quiebra y es común la sustracción de bienes de su haber.

El derecho común y el derecho procesal otorga a los acreedores la posibilidad de plantear distintas acciones tal como: acción de fraude o pauliana, la de simulación subrogatoria, de nulidad, acción revocatoria concursal, declaración de ineficacia de ciertos actos realizados por el fallido, especialmente en el período de sospecha, pero no los realizados con anterioridad. Estos últimos pueden ser atacados mediante acción revocatoria común.

La acción revocatoria concursal se dirige contra actos válidos, a los que se priva de efecto frente a la masa de acreedores. A los actos viciados o aparentes corresponden la nulidad o simulación.

Con los créditos hipotecarios puede ocurrir que el acreedor no pueda hacer valer su garantía en la quiebra, también puede haber nulidad o inoponibilidad del acto de constitución de la garantía real.

- Actos ineficaces

Actos ineficaces de pleno derecho: Los actos realizados por el deudor en el período de sospecha son válidos, si no existe algún vicio que pueda causar la nulidad o anulabilidad. Pero algunos de estos actos, a pesar de ser válidos, pueden ser declarados ineficaces para evitar perjuicios a los acreedores. Como consecuencia de la ineficacia se reintegran al patrimonio los bienes que fueron sustraídos de él.

De acuerdo al artículo 118 de la Ley 24.522, existen actos realizados por el deudor que pueden ser declarados ineficaces, sin necesidad de petición, y debe ser realizado durante el período de sospecha.

Los actos de constitución de prenda e hipoteca están comprendidos dentro de esta categoría en los siguientes casos:

La hipoteca ha sido constituida durante el período de sospecha.

El crédito garantizado se ha originado con el acto constitutivo de la garantía real.

Dicho crédito estaba pendiente de plazo.

Cuando la garantía hipotecaria y el crédito son contemporáneos o se trata de obligaciones vencidas, no procede la declaración de ineficacia en los términos del art. 118 de la Ley 24.522, en su caso se puede encuadrar en el art. 119 de la misma ley.

La fecha que se debe tener en cuenta es la de constitución y no la de inscripción del gravamen. La inscripción es importante que no se haya hecho con posterioridad a la fecha de la sentencia de quiebra, en este caso no se puede invocar garantía hipotecaria.

El privilegio será inoponible a la masa, sin que el crédito se vea afectado y las garantías constituidas por créditos de fecha anteriores alteran el principio de la par conditio creditorum, al gravar el patrimonio para favorecer a un acreedor en perjuicio de los demás.

Se encuentran comprendidos:

Los aumentos o ampliaciones de hipoteca ya existentes.

Las constituidas en garantía de una deuda no vencida.

Cuando se comprometió su constitución y ésta no fue simultánea con el nacimiento del crédito.

La ineficiencia se declara de oficio, ya que no admite prueba en contrario. Cualquier proceso judicial es inútil. El acto mismo se considera síntoma de insolvencia. La resolución judicial puede ser apelada o recurrida en vía incidental (Ley N° 24.522, art. 118)

Legitimación para invocar o solicitar ineficacia de pleno derecho: si bien la ineficacia se declara de oficio, el síndico o los acreedores lo pueden denunciar, aunque no exista resolución judicial.

El síndico debe denunciar la existencia de los actos ineficaces al presentar su informe general, siempre que tenga conocimiento de ellos, aunque sea con posterioridad al determinado informe (Ley N° 24.522, arts. 39, 118 y 275)

Los acreedores también pueden denunciar estos actos, al hacer observaciones al informe general (Ley N° 24.522, arts. 40 y 200)

- Actos ineficaces por conocimiento de la cesación de pagos.

De acuerdo al art 119, Ley 24.522, los actos ineficaces se pueden reclamar promoviendo acción revocatoria concursal.

Para que esta ineficacia sea procedente, se requiere:

Que el acto haya sido realizado durante el período de sospecha.

Que el tercero conociere el estado de cesación de pagos del deudor.

Que el acto cause perjuicio a la masa de acreedores.

Acción revocatoria especial: por medio de esta acción se puede declarar la ineficiencia de un crédito garantizado con prenda o hipoteca. Por el carácter accesorio de dichas garantías correrán la misma suerte que el crédito principal. Consiste en reintegrar al deudor los bienes sustraídos, para someterlos a la liquidación.

A los créditos vencidos que carecían de los derechos reales de garantía al momento de su nacimiento se les promoverá acción revocatoria concursal (Ley N° 24.522, art. 118, inc.3 y art.119)

Legitimación activa: el síndico es quien tiene la legitimación activa para promover la acción revocatoria concursal, quien necesita autorización previa de los acreedores (Ley N° 24.522, art. 119)

Esta legitimación también pueden tenerla excepcionalmente los acreedores, cuando han intimado al síndico a iniciarla y él no lo hace en el plazo de 30 días (Ley N° 24.522, art. 120).

#### - Actos fraudulentos

Para los actos fraudulentos se establece la acción revocatoria común o pauliana - Esta acción es el remedio previsto por la ley civil frente al deudor que obra de mala fe realizando actos tendientes a eludir el pago de sus deudas. Esto no es una acción de nulidad, los actos no son nulos, sino inoponibles.

La ley confiere legitimación activa para ejercer la acción a los acreedores quirografarios, de modo que el acreedor hipotecario puede hacerlo únicamente si renuncia a su privilegio o si,

ejecutando el bien, su producto viene a ser insuficiente para satisfacer la totalidad del crédito 53  
(Salvat, 1957, t. II, p. 622 y 626)

En caso de haber declarado la quiebra del deudor, la acción revocatoria o pauliana, la ejercerá el síndico, como lo prevé el art. 120 de la ley 24.522. Los acreedores pueden iniciar o proseguir la acción ante la inactividad del síndico y previa intimación.

El principio general en materia concursal es el de la legitimación de la sindicatura para la deducción de todas las acciones necesarias para la defensa, integración y recomposición del patrimonio del deudor.

- Actos nulos.

Los actos nulos son aquellos que, por disposición legal, se ven privados de sus efectos jurídicos por causas existentes en el momento de su otorgamiento (Salvat, 1957, t. II, p. 725)

Nulidad absoluta: Puede ser declarada de oficio o a petición de parte.

De oficio: procederá cuando la nulidad aparece manifiesta en el acto, sin que sea necesaria ninguna investigación.

A petición de parte: la ley legitima al efecto a todo el que tenga interés en hacerlo. Están legitimados los acreedores de cualquiera de las partes y el síndico en caso de quiebra.

Los siguientes casos, tienen vinculación con la nulidad absoluta con el acreedor hipotecario:

Actos otorgados por personas incapaces.

Actos donde exista incapacidad de derecho para su celebración.

Actos que importen la violación a principios de orden público o de interés social.

Actos con objeto ilícito o inmoral.

Actos que no han observado las formalidades de la ley.

Las hipotecas en las que falta el requisito de especialidad en la determinación de la cosa gravada o del crédito garantizado (Código Civil y Comercial, arts. 44, 279, 382, 387) 54

El juez de la quiebra de oficio, o a petición del síndico o de los acreedores, podrá declarar la nulidad de la hipoteca cuando se configure uno o más supuestos del pacto.

En igual situación se encuentran aquellas hipotecas que no hayan sido constituidas por instrumento público, o cuando el mismo adolezca de nulidad.

Podrá de oficio o a petición del síndico o de sus derechos, reducirse la tasa de interés, o de actualización si los considera excesivos.

#### **5.15. Efectos de la nulidad de la hipoteca en la quiebra**

La hipoteca nula no producirá ningún efecto entre las partes ni con relación a terceros. El acto se considera inválido, como no produce efectos, la nulidad beneficia en los acreedores de grado posterior.

No es aplicable en este acto la norma prevista en el artículo 123 de la Ley 24.522.

#### **5.16. Actuación del síndico**

Las sindicaturas se clasifican en dos: las que realizan los estudios contables, identificados por la letra A, y los síndicos individuales, por la letra B. Éstas son excluyentes entre sí.

Los contadores que actúan como síndicos se inscriben en la Suprema Corte de Justicia a través del Consejo Profesional.

Los de la lista A deben cumplir con ciertos requisitos:

Integrado mínimo por más de dos contadores, que tengan una antigüedad mínima en la matrícula de 5 años, por lo menos dos de ellos.

El estudio contable debe estar matriculado y activo en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la provincia donde tiene jurisdicción.

El nombre del estudio debe estar conformado como mínimo con el nombre de uno de los contadores que lo conforman; y el domicilio en la jurisdicción que corresponda.

Los de la lista B son profesionales individuales que deben tener matrícula con antigüedad de cinco años mínimamente.

El mínimo de cada lista de cada juzgado es de 15 síndicos, incluyendo ambas categorías. El síndico para cada concurso se hace por sorteo y lo preside el juez.

#### **5.17. Atribuciones del síndico concursal**

Las principales atribuciones del síndico concursal son las siguientes:

Es funcionario público

La función es indelegable: el síndico como demás funcionarios debe actuar personalmente tanto en el concurso como en la quiebra. La delegación puede ser autorizada por el juez en el caso que mediare causa justificada y no se contara con los fondos para solventar gastos de estadías o traslado.

La función es irrenunciable: sólo se admite renuncia cuando existe causa grave que no permita el desempeño, por ejemplo por enfermedad. Cuando un contador renuncia a ser síndico es eliminado de la lista e ingresa un reemplazo. Este principio se fundamenta en evitar que síndicos designados tomen elección de un concurso u otro porque les convenga económicamente. La falta de aceptación del cargo equivale a la renuncia del mismo.

Las funciones del síndico se extienden durante el concurso, quiebra o falencia, hasta su liquidación.

El síndico tiene, entre otras, las siguientes facultades: Art 275 de la ley de Concursos y 56

Quiebras:

Librar toda cédula y oficios ordenados, excepto los que se dirijan al presidente de la Nación, gobernadores, ministros y secretarios de Estado, funcionarios de análoga jerarquía y magistrados judiciales;

Solicitar directamente informes a entidades públicas y privadas.

Requerir del concursado o terceros las explicaciones que estime pertinentes. En caso de negativa o resistencia de los interpelados debe notificar al juez;

Examinar, sin necesidad de autorización judicial alguna, los expedientes judiciales o extrajudiciales donde se ventile una cuestión patrimonial del concursado o vinculada directamente con ella;

Expedir certificados de prestación servicios de los dependientes, destinados a la presentación ante los organismos de seguridad social, según constancias de la contabilidad.

Durante el período de verificación de créditos y hasta la presentación del informe individual, debe tener oficina abierta al público en los horarios que determine la reglamentación que al efecto dictará la Cámara de Apelaciones respectiva.

Debe dar recibo con fecha y hora bajo su firma o de la persona autorizada expresamente en el expediente, de todo escrito que le sea presentado en su oficina durante el período de verificación de créditos y hasta la presentación del informe individual, el que se extenderá en una copia del mismo escrito.

Es parte en el proceso principal, en todos sus incidentes y en los demás juicios de carácter patrimonial en los que sea parte el concursado, salvo los que deriven de relaciones de familia en la medida dispuesta por la ley.

El síndico es responsable por deuda ajena, es decir, está obligado a pagar los tributos al fisco con los recursos que administra, percibe o dispone, para cumplir con la deuda tributaria de sus mandantes, acreedores, representados, titulares de los bienes administrados o en liquidación.

#### **5.18. Regulación de privilegios en otros instrumentos normativos**

El nuevo Código Civil y Comercial no hace referencia a los privilegios de índole laboral o de navegación, sólo alude a privilegios de naturaleza civil y comercial; en lo que se refiere a privilegios especiales. El mismo establece que los privilegios generales serán válidos solamente en procesos colectivos, exista insolvencia o no.

Este nuevo Código termina con la discusión si el privilegio es un derecho real o personal, ya que lo define como calidad del crédito y no como derecho del acreedor, como lo hacía el Código de Velez. Define que los privilegios no son derechos reales ni personales, sino que son cualidades o calidades de algunos créditos que otorgan preferencia para ser pagados antes que otros y no tienen autonomía.

Cabe aclarar que, los privilegios no se aplican sobre cosas que según la ley son inembargables.

La ley de Concursos atiende lo respectivo a privilegios generales y el nuevo Código a los privilegios especiales.

Respecto de la extensión de los privilegios, el nuevo Código establece que éstos no se extienden a las costas, intereses ni otros accesorios ya que los privilegios son de derecho restrictivo. El cómputo del privilegio que se relaciona con un lapso temporal, se cuenta retroactivamente desde el reclamo judicial.

Al respecto, el criterio sostenido a lo largo del presente trabajo es que se debería unificar la legislación Civil y Comercial, derogando los privilegios que se establecen en leyes especiales.

Aunque el nuevo código es un gran avance, el problema no ha sido solventado totalmente ya 58 que aún persisten ciertas leyes especiales que contienen sus propios privilegios. Otro tema a incluir, en una nueva legislación unificada, sería el tema de publicidad de privilegios ya que no se contempla en el nuevo Código ni en la Ley de Concursos y Quiebras. Además, a diferencia del Código de Vélez, el nuevo Código no tiene notas, lo que hace difícil su entendimiento en lo que respecta al tema de privilegios de derecho real, ya que no se sabe que tuvo en cuenta el legislador a la hora de formular cada artículo.

### **5.19. Conclusiones parciales**

Los privilegios se conceden en razón de la causa del crédito, no de la persona del acreedor. No se puede variar el privilegio por el carácter del comerciante o del deudor o porque éste está sometido a un proceso concursal.

Es importante que la legislación armonice el rango y la jerarquía de los diferentes privilegios, cuando existe concurrencia entre ellos.

Los privilegios deben tener un régimen de publicidad apropiado para aquellas preferencias que son superiores al derecho del acreedor hipotecario, evitando la desaparición de estas garantías por la existencia de preferencias ocultas.

En la regulación de los conflictos que surgen del ejercicio de los derechos del acreedor hipotecario, en el proceso concursal, es necesario tener en cuenta los intereses que están en juego: el interés del acreedor provisto de garantía real; el interés de los demás acreedores y el interés general.

De acuerdo a las normas vigentes, la preferencia del crédito hipotecario cede ante otros privilegios como ha sido expuesto en el trabajo, lo que lleva a sustraer seguridad a una garantía real. Existen daños y perjuicios que para que estén alcanzados por la garantía real, tienen que

estar determinados cuando se constituye el gravamen, y de acuerdo a la norma, los transforma <sup>59</sup> en intereses moratorios.

Cuando no se han pactado intereses y el producto del bien no basta para cubrir el total del crédito garantizado con hipoteca, se debe determinar el monto del capital que corresponde a intereses compensatorios, por el período posterior a la declaración de quiebra, ya que el crédito por los intereses posteriores a la quiebra, no pueden concurrir como quirografarios.

En el proceso concursal, el acreedor hipotecario no necesita beneficiar su crédito, lo que no impide la subasta. Los efectos del concurso preventivo no alcanzan al acreedor hipotecario que no participe voluntariamente en él. A esta clase de acreedores no les es oponible el acuerdo celebrado con los acreedores privilegiados, si no vota favorablemente, aunque insinuara tardíamente su crédito.

Es necesaria la verificación de estos créditos cuando se ha declarado la quiebra; sin perjuicio de la iniciación del concurso especial. El juez es quien determina la caución que el acreedor deba prestar, para continuar con el concurso especial.

Se podrá suspender la subasta, cuando haya iniciado una acción de revocatoria o de nulidad.

Son nulas, de nulidad absoluta, las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones indeterminadas. Se debe establecer en el momento de la constitución del gravamen real, la relación jurídica que da origen el crédito garantizado.

La declaración de nulidad o simulación de una hipoteca beneficia a los acreedores hipotecarios de grado posterior, no a la masa, a diferencia de la inoponibilidad que beneficia a los acreedores quirografarios.

Los acreedores están legitimados, ante la inactividad del síndico, para iniciar las acciones que consideren necesarias para defensa de sus derechos.

El contador, como síndico, tiene una función imprescindible en el proceso concursal y de quiebras. Como funciones principales tiene: librar cédula y oficios; solicitar informes a entidades públicas y privadas; examinar expedientes judiciales o extrajudiciales para la verificación de cuestión patrimonial del concursado; entre otras. Es él quien verifica créditos y presenta informes en el proceso principal en que sea parte el concursado. Además, el síndico es responsable por deuda ajena, es decir, está obligado a pagar los tributos al fisco con los recursos que administra, percibe o dispone, para cumplir con la deuda tributaria de sus mandantes, acreedores, representados, titulares de los bienes administrados o en liquidación. La actuación del síndico en la ejecución hipotecaria, llevada adelante contra un sujeto concursado, tiene derecho a ser remunerada ya que de no haberse promovido la ejecución hipotecaria, el síndico no hubiera tenido que presentarse ni contestar traslados.

El síndico debe presentar un informe final conteniendo el proyecto de distribución de fondos, una vez aprobada la última enajenación. Por lo tanto, los fondos que provienen de una subasta de inmueble deben ser objeto de distribución. En este informe final, la sindicatura debe solicitar la regulación de honorarios por su actuación en el expediente principal y ejecución hipotecaria, tomando como base la venta del inmueble.

La tasa de justicia se liquida en el expediente principal y se abona con los fondos de la venta del inmueble.

Si un acreedor otorga carta de pago, referida al capital de crédito verificado sin hacer reserva de reclamar los intereses, no le corresponde la liquidación de intereses en caso de remanente.

El acreedor hipotecario que afrontó los gastos de ejecución hipotecaria, anterior al decreto de quiebra, puede verificarlos formando parte de las costas. 61

Los impuestos y expensas devengados por el inmueble, anterior al decreto de quiebra, deben ser reservados por el síndico con la correspondiente graduación.

El asiento del privilegio especial hipotecario abarca los frutos generados por la locación de un inmueble hipotecado, considerando como asiento tanto a los fondos provenientes de la venta del bien hipotecado como los frutos obtenidos por su alquiler. Se aplica tanto a alquileres por períodos anteriores como posteriores al decreto de quiebra.



### 6.1. Privilegios

Privilegios. Régimen aplicable. La legislación concursal sobre privilegios es un principio autosuficiente. Por tanto, los privilegios establecidos por otras leyes rigen en los supuestos previstos por ellas cuando no existe abierto concurso del deudor.

Privilegios. Régimen aplicable. Ley de contrato de trabajo. El orden de los privilegios que establece el art. 239 de la Ley 24.522 es autosuficiente, por lo que desplaza, dentro del respectivo juicio universal, al ordenamiento que establecen los arts. 268 al 274 de la Ley de Contrato de Trabajo, que mantiene su vigencia respecto de las situaciones de concurrencia de acreedores en un proceso singular.

En contra. La Ley N° 24.522 excluye la posibilidad de aplicar las disposiciones que sobre el tema de privilegios contiene la Ley de contrato de trabajo, salvo cuando existan remisiones a dicha normativa por la propia ley de concurso, ya sea en forma directa o indirecta. También resulta aplicable la ley laboral en aquellas cuestiones no reguladas por la norma concursal, en cuanto sea necesario dilucidar la existencia de una preferencia y su alcance. Tal es el caso de la norma contenida en el art. 263, que ante la existencia de acuerdos transaccionales, conciliatorios o liberatorios puntualiza la necesidad de imputar todo o parte de los créditos reconocidos a una o varias categorías de crédito, de modo tal que se preserve el privilegio que originalmente accedía a esos créditos.

Privilegios. Régimen aplicable. Excepción. Son excepciones, al principio general de autosuficiencia de la normativa concursal en materia de privilegios, los regímenes a que expresamente reenvía aquella en el inc. 6 del art. 241.

Privilegios. Principio de legalidad. La jurisprudencia ha sido uniforme en cuanto a que <sup>64</sup> los privilegios nacen solamente de la ley y no pueden crearse por la autonomía de la voluntad. Ello surge claro del art. 2574 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Privilegios. Régimen aplicable. Interpretación. Los privilegios son excepciones al principio concursal de universalidad y al principio general del derecho privado que dispone que el patrimonio es garantía común de los acreedores. Su interpretación debe ser restrictiva, no pueden reconocerse privilegios por analogía; y en caso de duda razonable, ha de estarse en contra de la existencia del privilegio, asignando carácter quirografario al crédito.

Privilegios. Régimen aplicable. Conservación del privilegio. Cuando un crédito constituye gastos de conservación o de justicia, en los términos del art. 240 de la ley concursal, o bien tiene carácter de privilegiado, en un concurso preventivo, el acreedor titular tiene el derecho de concurrir con igual rango en la quiebra indirecta o en la quiebra directa que se dictare estando en trámite aquél.

Privilegios. Régimen aplicable. Acumulación. Los créditos que solo obtienen privilegios por los montos devengados durante determinados lapsos anteriores al concurso preventivo, tienen derecho a acumular esa preferencia con otras de igual tipo que correspondiera en caso de quiebra.

## **6.2. Gastos de conservación y de justicia**

Privilegios. Gastos de conservación y justicia. Concepto. Los créditos de conservación y justicia son los causados en la conservación, administración y liquidación de los bienes del concursado y en el trámite del concurso, que hayan sido de beneficio común.

Privilegios. Gastos de conservación y justicia. Terminología. La expresión “acreedores del concurso” fue abandonada por la Ley N° 24.522; aunque no definitivamente por cuanto se la

utiliza en el tercer párrafo del art. 193. Este abandono es acertado, pues dicha expresión puede <sup>65</sup> provocar la creencia errónea de que el deudor es el concurso, como si fuese un ente con personalidad propia. Precisamente, la tesis según la cual el deudor de los acreedores de la masa es el quebrado y no la masa, domina el panorama científico de nuestros días.

Privilegios. Gastos de conservación y justicia. Ejemplos. Entre los créditos con privilegio de “gastos de conservación y justicia” no específicamente individualizados por la Ley N° 24.522, pueden nombrarse los honorarios devengados en el concurso por los funcionarios de ese proceso, los créditos provenientes de la continuación posconcurzal de contratos del fallido o en virtud de la continuación de la empresa en quiebra, los créditos por costas judiciales impuestas por la actuación del síndico en incidentes concursales o en procesos vinculados o donde actuara ejerciendo la legitimación procesal perdida por el fallido, los daños y perjuicios ocasionados a terceros por bienes o funcionarios o empleados de la quiebra, los tributos posfalenciales sobre los bienes desapoderados, la contraprestación por servicios públicos brindados después de la declaración de quiebra.

Privilegios. Gastos de conservación y justicia. Ejemplos. Casos dudosos. Eliminada por la Ley 24.522 la enumeración de carácter enunciativo, contenida en el art. 246 de la derogada ley 19.551, queda librada a la interpretación la calificación de un crédito como de “conservación y justicia”. En este sentido, algunos créditos que ocasionaron dudas en cuanto a su encuadre como tales, son:

Los originados en costas judiciales impuestas por acciones judiciales deducidas por el síndico ante un tribunal diferente al del concurso; puesto que el resultado, en definitiva, no produjo ni la conservación, ni la administración, ni la liquidación de los bienes.

Los daños ocasionados por bienes o empleados del concurso.

Privilegios. Gastos de conservación y justicia. Rango. Los acreedores de gastos de conservación y justicia concurren sobre el excedente total del activo liquidado por el cien por ciento de sus créditos, una vez descontados los créditos con privilegio especial. 66

Privilegios. Gastos de conservación y justicia. Concurrencia entre los mismos. Dentro de esta categoría de acreedores debe recurrirse a la regla del prorrateo (proporcionalmente) para el caso de que los bienes del deudor sean insuficientes para pagar a todos ellos.

### **6.3. Créditos con privilegio especial**

Privilegios. Créditos con privilegio especial. Asiento. Los créditos con privilegios especiales tienen asiento sobre bienes específicos y pueden hacerse valer exclusiva y excluyentemente sobre el producto de la liquidación de los bienes afectados o sobre el importe que sustituya a éstos.

Privilegios. Créditos con privilegio especial. Falta del asiento del privilegio. La sala A de la Cámara Comercial sostuvo que si los bienes sobre los cuales recae el privilegio o, en su defecto, los que hubiesen resultado de su producido por transformación, no están en poder del fallido el saldo adeudado se considera quirografario.

Privilegios. Créditos con privilegio especial. Carácter de la enumeración legal. La enumeración de los créditos con privilegio especial de la Ley 24.522 es taxativa y de interpretación restrictiva. Sin embargo, deben sumarse a ellos, por expreso reenvío de dicha norma, los privilegios especiales contenidos en la Ley de la Navegación, con el Código Aeronáutico, en la Ley de Entidades Financieras y en la Ley de Seguros.

Privilegios. Créditos con privilegio especial. Extensión. Intereses. Costas. Privilegios por garantías reales. El privilegio en caso de créditos con garantías reales se extiende a las costas, los intereses anteriores a la quiebra, con el límite de dos años, y los compensatorios devengados con

posterioridad a la declaración de quiebra en caso de resultar remanente en la quiebra 67

liquidativa con el pago total, conforme el párrafo segundo del art. 228 de la Ley 24.522. El orden de liquidación es el siguiente: primero las costas, luego los intereses anteriores a la quiebra, el capital y los intereses compensatorios post quiebra en las condiciones mencionadas.

Privilegios. Créditos con privilegio especial. Extensión. Intereses. Costas. Privilegios por garantías reales. Inexistencia de subrogación real. Si no se produce la subrogación real del bien asiento del privilegio por su liquidación debido a que el acreedor hipotecario, luego adquirente del bien, compensó su crédito con el precio debido por la compra, y los profesionales acreedores por honorarios regulados en la ejecución consistieron tal forma de liquidar la obligación principal, la hipoteca se ha extinguido y no existen fondos donde se hubiera trasladado al privilegio. Por tanto, los créditos de los mencionados profesionales contra aquél tienen el carácter de quirografarios, de lo contrario se estarían creando privilegios fuera del límite admitido por la ley, que es el del producido de la realización del bien garantía.

Privilegios. Créditos con privilegio especial. Gastos de construcción, conservación y mejora. Dos son los requisitos exigidos por la norma falencial para que un gasto de construcción, conservación y mejora constituya un privilegio especial, que los gastos hayan sido hechos por cuenta del concursado, es decir, que haya requerido que los gastos se hagan, y que la cosa exista en poder del concursado, pues éste es el asiento del privilegio, y si la cosa ha salido del patrimonio del deudor no hay asiento, por lo que el crédito será quirografario. El crédito por expensas comunes derivado de la Ley de Propiedad Horizontal se encuentra comprendido como gasto de conservación.

Privilegios. Créditos con privilegio especial. Gastos de construcción, conservación y mejora. Expensas comunes. Es lógicamente impensable un edificio sometido al régimen de

propiedad horizontal (Ley 13.512) donde se pueda prescindir de las mismas. Su falta de pago 68 conducirá inexorablemente a la ruina del edificio y, tras ello, su destrucción. Por tanto, son gastos necesarios y útiles para conservar el valor del edificio y se encuentran comprendidos en el inc. 1 del art. 241 de la Ley 24.522 (gastos de conservación, reparación o mejora), señalándose además que no existe razón para distinguir los gastos que afectan las partes comunes del inmueble de aquellos destinados a las partes propias.

Los créditos por expensas comunes son quirografarios, pues no tienen naturaleza conservatoria alguna y no se encuentran previstos por el *numerus clausus* de los privilegios concursales.

Los acreedores con privilegio especial concurren en primer lugar sobre el precio del bien asiento del privilegio, sólo resultan postergados por los gastos correspondientes a la “conservación, administración y realización del mismo, efectuados en el concurso”, correspondientes “exclusivamente a diligencias sobre tales bienes”, conforme a lo dispuesto por el art. 244 de la Ley 24.522.

El Código Civil y Comercial dispone que la hipoteca prevalece sobre los demás créditos que recaigan sobre el inmueble. El criterio de la jurisprudencia para resolver dos conflictos que se dan en la práctica, es que prevalece el acreedor hipotecario sobre los créditos por expensas comunes y del fisco, posteriores a la constitución de hipotecas, incluso sobre el impuesto inmobiliario.

El artículo 244 de la Ley 24.522 se refiere concretamente a los importes por la conservación, custodia, administración y realización de la cosa sobre la que recae el privilegio especial y a los provenientes de gastos y honorarios de los funcionarios del concurso por diligencias realizadas exclusivamente sobre tales bienes.

Privilegios. Créditos con privilegio general. Rango. Los créditos con privilegio general no tienen su preferencia sobre el producido por la liquidación de un bien determinado sino sobre el resto del producido de la liquidación de todo el activo falencial, después de satisfechos los privilegios especiales y los gastos de conservación y de justicia. A esta conclusión puede arribarse a partir de la interpretación armónica de los arts. 240, 241 y 247 de la Ley 24.522.

En este Capítulo se abordará el estudio de diferentes fallos vinculados con el objeto de estudio, ello a los fines de determinar si en efecto, la falta de uniformidad respecto a las normas en materia de privilegios sobre el derecho de hipoteca ha generado conflictos en materia jurisdiccional, y como estos han sido resueltos a la luz de lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente.

Al respecto, la Corte Nacional Civil, en Sala K, mediante sentencia de fecha 14 de abril de 2005, “Cervecería y Maltería Quilmes SAICA c/ Matuk SA y otros”, resolvió en torno a la extensión del derecho de hipoteca lo siguiente:

La hipoteca puede garantizar todo tipo de obligaciones –arts. 3109 y 3153, Cód. Civil–, aun las eventuales y futuras –en el caso, se trata de una hipoteca abierta constituida en garantía de operaciones comerciales–, bastando para cumplir con el principio de la especialidad que conste en el instrumento la fijación de la responsabilidad hipotecaria del inmueble, con independencia de la obligación garantizada, que siempre estará incluida dentro del tope o máximo previsto (Corte Nacional Civil, 2005, p. 107).

Conforme a lo antes transcrito, el derecho de hipoteca se extiende a todo tipo de obligaciones incluyendo las obligaciones futuras. De conformidad con lo establecido en la Corte, el principio de especialidad en estos casos se satisface con la fijación de la responsabilidad hipotecaria del inmueble, indistintamente de la obligación garantizada.

Continuando con el criterio sostenido a nivel jurisprudencial sobre el principio de especialidad, es que el que al respecto sostuvo la Corte de Justicia de Buenos Aires en el año 2009, en el caso SC Buenos Aires “Mar del Plata Golf Club C. Dalfarra, Elda Amanda”, que indicó:

El principio de especialidad en la hipoteca rige con certeza cuando se trata tanto de la 71 cosa hipotecada, como del monto de la deuda, no exigiéndose igual precisión en cuanto al crédito asegurado con el gravamen real. Así, aquel puede ser condicional o indeterminado en su valor o la obligación eventual, supuestos donde, aunque la individualización ha desaparecido, el gravamen resulta válido siempre que se declare el valor estimativo de la obligación garantizada en el acto constitutivo de la hipoteca (Suprema Corte de Buenos Aires, 2009).

Ahora bien, tanto en el ámbito doctrinario como en el jurisprudencial algunas conceptualizaciones confundían los límites entre la accesoriedad y la especialidad. Al respecto, la Corte Nacional Civil, en Sala K, del 19 de marzo de 2003, caso “SiderarSAIC c/ Cohen Freue, José y otro”, en *Doctrina Judicial, Buenos Aires*”, estimó que ambos se trataban de un único y mismo presupuesto. Según Frontini y Gatti (2018), el carácter accesorio de los derechos reales de garantía determina que los créditos son inseparables de los créditos a los que accede, de allí su importancia para comprender como debe ser analizada la hipoteca.

Otro aspecto sobre el cual ha decidido resolver la jurisprudencia es en relación a la extensión de la hipoteca a los alquileres obtenidos por el inmueble hipotecado. La jurisprudencia ha sostenido, respecto al artículo 241 de la Ley de Concursos y Quiebras, que consagra este principio, que “el inmueble hipotecado como asiento se amplía grandemente con lo dispuesto por el Código Civil, acrecentándose las cosas afectadas al privilegio con todos los accesorios de las mismas” (Corte Nacional de Comercio, Sala E, caso “Bertoncini Construcciones SA s/quiebra s/incidente de concurso especial por Banco Mayo Cooperativo Limitado s/incidente de apelación”, 2002).

En contra de dicho criterio, se ha sostenido que el asiento del privilegio del acreedor hipotecario no puede hacerse extensivo a la suma obtenida en concepto de alquileres por el

inmueble hipotecado, destacando que, a partir de la sanción de la Ley 24522, no es factible 72 aplicar al ‘microsistema’ de privilegios establecido por la Ley Concursal del Código Civil, que permite que el asiento del privilegio hipotecario pueda hacerse extensivo a los frutos civiles -por ejemplo, los alquileres-” (Corte Civil y Comercial de Mar del Plata, Salla II, 2004).

Recientemente, se ha dicho a favor de la aplicación de la norma que los cánones locativos que oportunamente se pagaron por el arrendamiento del inmueble de la quiebra (se observa la particularidad de que, en el caso, esta última es, a la vez, la acreedora hipotecaria) constituyen asiento del privilegio especial hipotecario. Sobre ese criterio se ha fundamentado la Corte Nacional de Comercio, en el caso “Bertoncini Construcciones SA s/quiebras/incidente de concurso especial por Banco Mayo Cooperativo Limitado s/incidente de apelación” (2002), donde se estableció que el artículo 241 de la Ley de Concursos y Quiebras determina que los privilegios recaen sobre el producido del bien, lo que abarca también los frutos generados por su locación, de conformidad con lo establecido por el Código Civil.

Lo interesante de este último fallo es que el acreedor pretendía la fijación de una reserva, en los términos del artículo 244 de la Ley de Concursos y Quiebras, de los cánones locativos percibidos, afirmando que se trataron de fondos obtenidos exclusivamente por la explotación del inmueble asiento de su garantía hipotecaria.

Lo que se resolvió fue admitir que el acreedor hipotecario percibiera, como parte de su crédito, los alquileres abonados por el bien inmueble asiento de su privilegio, lo cual implica considerar como asiento tanto a los fondos provenientes de la venta del bien hipotecado como a los frutos obtenidos por su alquiler, sin elevar estos últimos a la preferencia del artículo 244 de la ley concursal, dejando en claro la Sala interviniente que ello “...sin perjuicio de la atención

preferente que, en su caso, se reconozca a los gastos previstos por el artículo 244 de la ley de concursos y quiebras”.

Aun cuando el fallo no lo aclara, se entiende que la solución es aplicable tanto se trate de alquileres por períodos anteriores como posteriores al decreto de quiebra. Con lo cual, se desprende que el acreedor hipotecario debe contribuir con todos los fondos que integran el asiento de su privilegio con los gastos de conservación, administración y liquidación del bien hipotecado.

En materia de privilegios, la tendencia interpretativa siempre ha estado orientada a lograr la mayor uniformidad de criterios respecto a los principios sobre los cuales se fundamenta. No obstante, cuando se trata de interpretar los diferentes privilegios previstos en los diversos instrumentos normativos se han presentado conflictos, considerando que los criterios que puede seguir un Juez Civil no siempre son los mismos que utiliza un Juez Laboral para resolver.

Cuando se trata de conflictos interpretativos, la Corte Suprema de la Nación se encarga de resolverlos. Un ejemplo claro, es en cuanto al derecho de percibir acreencias actualizadas. Al presentarse un conflicto entre la Corte Civil y Laboral, la Corte Suprema resolvió que el derecho de percibir sus acreencias actualizadas, que la Ley confiere a los acreedores hipotecarios (caso “Marrone c. Egom”), prendarios (caso “Copaca S. A., quiebra”), y laborales (caso “Complejo Textil Benalesa S.R.L.”), resulta de aplicación al acreedor con derecho a retener, y ello se fundamenta en que ese acreedor, bien que suspendido ese derecho por la declaración en falencia, debe ser desinteresado antes que cualquier otro acreedor con privilegio especial sobre el mismo bien.

Lo anterior denota clara relevancia para la presente investigación, considerando que frente a la problemática de la falta de unificación de las normas en materia de privilegios, la

jurisprudencia siempre ha resuelto que será la Corte Suprema de la Nación la encargada de resolver cualquier error de interpretación que se presente sobre el tema. 74

La regulación en materia de privilegios sobre el derecho real de hipoteca ha sufrido modificaciones en los últimos tiempos, derivado de la promulgación del nuevo Código Civil y Comercial, que supone un adelanto en materia de garantías para el acreedor y simplicidad del procedimiento de ejecuciones individuales.

Los acreedores tienen hoy un cúmulo de normas que le permiten satisfacer su acreencia y atacar el patrimonio del deudor insolvente o moroso. Bajo el enfoque de la nueva legislación, la Ley de Concursos y Quiebras cobra mayor relevancia en el caso de ejecuciones colectivas mientras que el Código Civil y Comercial en el caso de las ejecuciones individuales.

Sin duda, uno de los aspectos a considerar en materia de garantías sobre derechos reales o personales, es la uniformidad de las normas, ya que de ello depende en gran medida, la seguridad y certeza con la que el acreedor reclamará su acreencia. Tanto la certeza jurídica (la previsibilidad de las reglas de juego) como la seguridad jurídica, son dos valores que deben prevalecer en un Estado de Derecho; ya que el tener la certeza de la eficacia en el cumplimiento de las disposiciones legales, esto es, el respaldo de los poderes ejecutivo, judicial y legislativo a los derechos y deberes que tienen las personas en virtud de la ley, como el tener la convicción que las normas no serán modificadas abruptamente, da mayor seguridad a la población de sus instituciones.

Al respecto, al realizar un análisis de la legislación interna destaca la gran diversidad de instrumentos normativos que regulan privilegios sobre derechos reales, como es el caso, de la Ley de Seguros, el Código Aeronáutico o la Ley del Trabajo. Con la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, esa disparidad entre las normas se mantiene y se acentúa aún

más, al admitir la aplicación de otros principios –e inclusive tratados internacionales- en la interpretación que debe hacer el juez en materia concursal.

76

El presente Trabajo Final de Graduación, tuvo como finalidad analizar el marco de regulación normativa de los privilegios sobre el derecho real de hipoteca a la luz de lo consagrado en el Código Civil y Comercial y la Ley de Concursos y Quiebras, para ello, se realizó una interpretación sobre los aspectos más relevantes en materia de reclamación de acreencias con este tipo de privilegios.

Frente a lo anterior, se resaltó la importancia de contar con una legislación que armonice el rango y la jerarquía de los diferentes privilegios, cuando existe concurrencia entre ellos. De igual forma, se destacó la relevancia de contar con un régimen de publicidad apropiado para aquellas preferencias que son superiores al derecho del acreedor hipotecario, evitando la desaparición de estas garantías por la existencia de preferencias ocultas.

Conforme a lo arribado en el presente estudio, al analizar lo contenido en la Ley de Concursos y Quiebras y el Código Civil de Comercio de 2015, se evidencia la existencia de ciertas inconsistencias en relación a la regulación en materia de privilegios, que colocan al juez en la posición de decidir la forma como deberá resolver el conflicto, para lo cual podrá fundamentarse en el principio pro homine e inclusive en principios o valores consagrados en tratados internacionales, a la luz de lo establecido en el nuevo Código Civil y Comercial.

Frente a tal problemática, el análisis planteado permitió recopilar los aspectos más resaltantes de dicha institución en ambos instrumentos normativos, determinándose que frente a la existencia de conflictos en materia de interpretación, es la Corte Suprema de la Nación la encargada de resolver dicho conflicto.

Otro aspecto abordado como parte del análisis de la presente investigación, es el rol 77  
que cumple el síndico en materia de satisfacción de acreencias, cuya función de conformidad con lo establecido en los instrumentos normativos antes mencionados, solo podrá ser ejercida por un contador público, quién es el encargado de administrar, vigilar y controlar el patrimonio del deudor así como de elaborar todos los informes vinculados con el procedimiento de ejecución.

## 9. Bibliografía

- Alberdi, L. (2016). *La Hipoteca y su carácter en el Código Civil y Comercial de la Nación*.  
Revista Anales de la Facultad de Ciencias y Sociales UNLP. N° 46. ISSN 0075-7411.  
Buenos Aires.
- Alegría, H. y Buey Fernández, P. (1991). *Negocios jurídicos de subordinación crediticia*.  
Argentina.
- Allende, G. y Mariani De Vidal, M. (1974). *Los privilegios en la ley de Concursos y en el  
Código Civil*. Zavalía. Buenos Aires.
- Anta, C. (2009). Raíces y tratamiento procesal de la rehabilitación en la quiebra. *Revista  
Doctrina Societaria y Concursal*. Argentina: Errepar.
- Boretto, M. (2004). *Hipotecas abiertas*. Santa Fe: Edit. Rubinzal-Culzoni.
- Cámara, H. (1980). *El concurso preventivo y la quiebra*. Bs. As: Depalma.
- Casadío Martínez, C. (2004). *Créditos con garantía real en los concursos*. Bs. As: Astrea.
- Causse, F., y Causse, J. (2013). *Las Garantías Reales en Seguridad de Créditos Indeterminados  
y el Principio de Accesoriedad en el Proyecto del Código Civil y Comercial*. LXV  
Seminario teórico-práctico “Laureano Arturo Moreira”, Buenos Aires, pp. 33-47.
- Cazeaux, P. y Trigo Represas, F. (1975). *Derecho de las obligaciones*. La Plata: Platense.
- Congreso de la Nación Argentina. (1995). *Ley de Concursos y Quiebras*. Argentina.
- Congreso de la Nación Argentina. (2015). *Código Civil y de Comercio*. Argentina.
- Congreso de la Nación Argentina. (2014). *Digesto Jurídico Argentino*. Argentina
- Cordeiro Álvarez, E. (1941). *Tratado de los privilegios*. Bs. As: Compañía Argentina de  
Editores.

Errepar. Cita digital: EOLDC091814A

79

Errepar. Cita digital: EOLDC090825A

Ferrer, P. (1982). Derecho del acreedor hipotecario en el proceso concursal. Bs. As: Astrea.

Ferrari, M. (2015). Privilegios en la LCQ. La Contribución del Acreedor con Privilegio Especial a los Gastos de Justicia. Sindicatura Concursal. Buenos Aires.

Frontini, E., y Gatti, M. (2018). Hipotecas en Garantía de Créditos Futuros e Indeterminados. XXXIII de Jornada Notarial Argentina. Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Buenos Aires.

García, M. (1962). El concordato y la quiebra. Bs. As: Depalma.

Kemelmajer De Carlucci, A. (1984). Oportunidad en que cobran los hacedores del concurso. Bs. As: Depalma.

Lafaille, H. (1945). Tratado de derechos reales. Bs. As: Ediar.

Llambias, J. (1978). Tratado de Derecho Civil, Obligaciones. Bs. As: Perrot.

Lopez, J. (2011). La Consagración del Principio de Seguridad Jurídica como consecuencia de la Revolución Francesa de 1879. Derecho y Valores. Bogotá- Colombia. Revista Prolegómenos, p. 121-134.

Mariani, M. (2016). Cambios en el Régimen de Privilegios en el Código Civil y Comercial. Revista Pensar en Derecho. Buenos Aires.

Molina Sandoval, C. (2000). Concurso preventivo del garante. Bs. As: Depalma.

Padilla, R. (2013). El régimen de los privilegios en el Proyecto de Código Unificado 2012. Antecedentes jurisprudenciales de Tucumán”, en La Ley Noroeste, Año 17, n° 4. Buenos Aires.

Rivera, J. (1996). Instituciones del Derecho Concursal. Santa Fe: Rubinzal-Culzoni.

Roque, D. (2016). La Evolución del Régimen de Privilegios en la Ley de Concursos y Quiebras. De un orden cerrado a un orden poroso inestable. Diario de Doctrina y Jurisprudencia. N° 13.918. Buenos Aires.

80

Rouillón, A. (2002). Régimen de concursos y Quiebras. Bs. As: Astrea.

Richard, E. (2006). Legitimación para votar el acuerdo concursal. Argentina.

Prosecretaría de Jurisprudencia de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial (2017). Boletín de Jurisprudencia. BJCCOM 2017. Buenos Aires.

### **Citas legales**

Código Civil y Comercial de la Nación Argentina de 2015.

Código Civil Velezano de la Nación Argentina

Ley 24.522. Ley de Concursos y Quiebras

Ley 17.818. Ley de Seguros

Ley 17.285. Código Aeronáutico

### **Citas jurisprudenciales**

Corte de la Nación Argentina (2005). Caso Cervecería y Maltería Quilmes SAICA c/ Matuk SA y otros”, en La Ley, Buenos Aires, La Ley, 27/4/2005, p. 14

Corte Civil y Comercial de Mar del Plata (2004). Caso “Roseta, Haydee s/concurso preventivo”. Sala II.

Corte Nacional Civil (2003). Caso “SiderarSAIC c/ Cohen Freue, José y otro”, en Doctrina Judicial, Buenos Aires, La Ley, t. 2003-2, p. 676. TSJ Neuquén, 30/9/2003, “Yacimientos Petrolíferos Fiscales”,

