

HIPOTECA

“La Hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre bienes inmuebles que continúan en poder del deudor.”

La Hipoteca es un derecho real sobre la cosa ajena.

La constitución de la hipoteca se realiza ante la presencia de un escribano público, quien realizará la actuación pertinente según ley. En el instrumento donde se detalla la constitución de la hipoteca contarán los siguientes datos:

1. Nombre del deudor, sea persona de existencia visible o jurídica, con su domicilio real
2. Nombre del acreedor, con su domicilio real
3. Monto de dinero que se da en préstamo
4. Datos Catastrales y de Registro de la Propiedad Inmueble de la finca que se ofrece como garantía
5. Lapso de vigencia del contrato

Los gastos que demande la constitución de los documentos de la Hipoteca corre por cuenta del Acreedor.

El deudor podrá vender su inmueble y transferir la deuda al comprador, no pudiendo desconocer la deuda.

HIPOTECA

CLASE 4

Caracteres de la Hipoteca

1. Especialidad: El monto de la garantía debe estimarse en dinero
2. Convencionalidad: La hipoteca debe ser constituida por contrato con la forma que la ley indica
3. Publicidad
4. Indivisibilidad: Cada bien afectado a una deuda y cada parte del mismo está afectada al pago de toda la deuda.

Objeto de la Hipoteca

1. Objetos incluidos: la hipoteca debe recaer sobre inmuebles
2. Objetos excluidos: los tesoros hallados en el inmueble gravado, en el usufructo, uso y habitación y servidumbre.

Requisitos del acto constitutivo

1. Condiciones de fondo:
 - a) Titularidad dominial en el constituyente
 - b) Capacidad para enajenar inmuebles
2. Condiciones de forma:
 - a) Contrato de hipoteca
 - b) Promesa de hipoteca
 - c) Hipoteca puede constituirse por un tercero
 - d) Puede tener cualquier modalidad
 - e) Puede tener cláusulas especiales y de estilo

HIPOTECA: EXTINCIÓN

La extinción de la Hipoteca se produce:

- Medios Indirectos
 - Si se extingue la obligación principal sucedida por algunos de los modos designados para la extinción de las obligaciones . Excepto:
 - Pago por subrogación (reemplazo, relevo)
 - Novación (transformación de una obligación en otra)
 - Extinción de la fianza por confusión
- Medios Directos
 - Renuncia: Si el acreedor hace expresa renuncia de sus derechos, consintiendo la cancelación de la hipoteca
 - Resolución o revocación del dominio del constituyente
 - Destrucción del Inmueble: Si un inmueble se destruye, la hipoteca subsiste sobre el suelo, y se extingue sobre lo destruido.
 - Remate Judicial
 - Confusión: Si el deudor y acreedor se confunden en la misma persona
 - Caducidad de la inscripción pasados los 20 años desde que fue registrada

Así mismo, las hipotecas se cancelan VOLUNTARIAMENTE por consentimiento de las personas de las partes, o JUDICIAL, por sentencia basada en cosa juzgada.

PRENDA

PRENDA

“Habrá constitución de prenda cuando el deudor, por una obligación cierta o condicional, presente o futura, entregue al acreedor una cosa mueble o un crédito de seguridad de la deuda”.

1. Prenda simple: son todas aquellas cosas que se entregan en garantía de un crédito, cosas muebles o deudas activas, que conste en un título por escrito. Para la constitución de una prenda simple, se deberá hacer constancia mediante título privado o público, estableciendo fecha cierta, importe del crédito, y todas las características necesarias que permitan la individualización de la cosa.
2. Prenda con registro: son todas aquellas que se establecen sobre cosas que posean título de dominio, el cual se puede gravar en algún registro nacional. Cabe aclarar que en el título de dominio se detallan todas las características que puedan individualizar la cosa, como por ejemplo, el número de serie o de fabricación, chasis, carrocería, motor, de los automotores, acreditando las condiciones del dominio y los gravámenes, embargos, locaciones, hurtos, etc, que lo afecten. Con respecto al caso de los automotores, son cosas muebles, que poseen título de dominio inscripto en el Registro Nacional de la Propiedad del Automotor, dejando de lado la vinculación que poseía antiguamente con la Dirección de Crédito Prendarios de la Nación.

PRENDA

- Caracteres de la PRENDA
1. Convencionalidad
 2. Especialidad
 3. Indivisibilidad
- Objeto de la PRENDA
1. Cosas Muebles
 2. Deudas Activas
- Constitución del Derecho de PRENDA
1. Condiciones de Fondo:
 - a) Legitimación del constituyente
 - b) Capacidad de las partes
 - c) Entrega de la cosa
 2. Condiciones de Forma: no se requiere entre las partes forma alguna. El contrato se perfecciona con la tradición.

PRENDA: EXTINCION

La prenda se extingue:

- Vía Indirecta {
- El deudor hace frente a la obligación principal,
 - Si la cosa es puesta fuera del comercio,
 - Si la cosa se consume, se destruye o se pierde
- Vía Directa {
- Si el acreedor y el deudor se confunden en una misma persona,
 - Si el acreedor renuncia a sus derechos (expresa o tácitamente)
 - Si se obliga a una venta judicial

No cumpliendo el deudor con su obligación principal, el acreedor podrá pedir que se haga la venta de la cosa en forma privada, o por remate público.

Al pagarse la deuda, o extinguirse, el acreedor está obligado a devolver a su dueño la cosa.

ANTÍCRISIS

- La anticresis es el derecho real de garantía y pago de un crédito que recae sobre cosas registrables individualizadas, cuya posesión se entrega al acreedor o a un tercero designado por las partes, a quien se autoriza a percibir los frutos para imputarlos al pago de una deuda.
- Pueden constituir anticresis los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, superficie y usufructo.
- El tiempo de la anticresis no puede exceder de diez años para cosas inmuebles y de cinco años para cosas muebles registrables. Si el constituyente es el titular de un derecho real de duración menor, la anticresis se acaba con su titularidad.
- El acreedor adquiere el derecho de usar la cosa dada en anticresis y percibir sus frutos, los cuales se imputan primero a gastos e intereses y luego al capital, de lo que se debe dar cuenta al deudor.
- El acreedor anticresista debe conservar la cosa. Puede percibir los frutos y explotarla él mismo, o darla en arrendamiento; puede habitar el inmueble o utilizar la cosa mueble imputando como fruto el alquiler que otro pagaría.
- Excepto pacto en contrario, no puede modificar el destino ni realizar ningún cambio del que resulta que el deudor, después de pagada la deuda, no puede explotar la cosa de la manera que antes lo hacía.
- El acreedor debe administrar conforme a lo previsto por las reglas del mandato y responde de los daños que ocasiona al deudor. El incumplimiento de estos deberes extingue la garantía y obliga al acreedor a restituir la cosa al titular actual legitimado.
- Los efectos del registro de la anticresis se conservan por el término de veinte años para inmuebles y de diez años para muebles registrables, si antes no se renueva.

Caracteres de la ANTÍCRESIS

1. Convencionalidad
2. Especialidad
3. Indivisibilidad

Constitución de la ANTÍCRESIS

1. Condiciones de fondo:
 - a) Legitimación del constituyente
 - b) Capacidad de las partes
 - c) Entrega de la cosa
2. Condiciones de forma:
 - a) Escritura pública
 - b) Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble

Derechos de
los
Acreedores
Anticresista

1. Derecho de poseer
2. Derecho de usar y gozar
3. Derecho de retener
4. Derecho de ejecución
5. Derecho de restitución

Obligaciones
del Acreedor
Anticresista

1. Conservar y administrar el inmueble
2. Conservar los derechos
3. Pagar contribuciones y cargas
4. Rendir cuentas
5. Restituir el inmueble