

PATRICIA FERRER

Doctora en Ciencias Jurídicas y Sociales. Profesora Titular Ordinaria de Derecho Comercial I y Derecho Comercial II en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional de La Plata. Juez de la Cámara Segunda de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata.

*Derecho del acreedor  
hipotecario  
en el  
proceso concursal*

*2ª edición actualizada y ampliada*



EDITORIAL ASTREA  
DE ALFREDO Y RICARDO DEPALMA  
CIUDAD DE BUENOS AIRES  
2000

## ÍNDICE GENERAL

<i>Prefacio a la segunda edición</i> .....	VII
<i>Prólogo a la primera edición</i> .....	IX

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **DERECHO REAL DE HIPOTECA**

##### **A) INTRODUCCIÓN**

§ 1.	Consideraciones generales .....	1
§ 2.	Garantías reales y personales .....	2
§ 3.	Derechos reales de garantía .....	3

##### **B) CONCEPTO LEGAL**

§ 4.	Definición del Código Civil .....	4
§ 5.	Crítica .....	5

##### **C) CARACTERES**

§ 6.	Convencional .....	5
§ 7.	Derecho real .....	6
§ 8.	Confiere derecho de persecución .....	7
§ 9.	Preferencia sobre el bien gravado .....	8
§ 10.	Accesoriedad .....	8
§ 11.	Excepcionalidad .....	9

§ 12.	Publicidad .....	9
§ 13.	Indivisibilidad .....	10
§ 14.	Especialidad .....	11
	a) En cuanto al bien gravado .....	11
	b) Con relación al crédito .....	12

#### **D) CUESTIONES VINCULADAS AL CARÁCTER DE ESPECIALIDAD**

§ 15.	Constitución de hipotecas para garantizar obligaciones eventuales .....	13
§ 16.	Hipotecas “abiertas” .....	14
§ 17.	Actualización de los créditos con garantía hipotecaria .....	16
	a) Hipotecas sin cláusulas de estabilización .....	17
	b) Hipotecas con cláusulas de estabilización pactadas .....	20

#### **E) ALCANCE DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA**

§ 18.	Introducción .....	23
§ 19.	Capital .....	23
§ 20.	Intereses. Clases .....	24
	a) Compensatorios .....	24
	b) Moratorios .....	24
	c) Punitorios .....	25
	d) Sancionatorios .....	25
§ 21.	Intereses garantizados por la hipoteca .....	26
	a) Limitación de los intereses al lapso de dos años. Régimen del Código Civil..	26
	b) La limitación de dos años no comprende los intereses compensatorios .....	28
	c) Limitación de intereses en la ley de concursos .....	29
§ 22.	Daños y perjuicios .....	29
§ 23.	Costas y gastos .....	31

## CAPÍTULO II

### EFECTOS DE LOS PROCESOS CONCURSALES CON RELACIÓN A LOS ACREEDORES

#### A) ACREEDORES CONCURSALES

§ 24.	Caracterización .....	33
§ 25.	En el concurso preventivo .....	34
§ 26.	En la quiebra .....	35

#### B) ACREEDORES CONCURRENTES

§ 27.	Caracterización .....	36
§ 28.	Efectos de la insinuación, admisión y verificación de créditos .....	36

#### C) PROCESO DE VERIFICACIÓN DE CRÉDITOS

§ 29.	Concepto .....	38
§ 30.	Caracteres: necesario, típico, único y excluyente .....	39
§ 31.	Contencioso .....	40
§ 32.	De conocimiento .....	41
§ 33.	Verificación del crédito hipotecario .....	42
	a) Fundamentos de la doctrina que exige la previa verificación .....	42
	b) Fundamentos de la doctrina que no exige la verificación del crédito hipotecario .....	44
	c) Verificación en el juicio de quiebra .....	45
	1) Necesidad de la verificación .....	46
	2) La verificación y el concurso especial .....	47

3) Verificación del crédito reconocido por sentencia firme .....	50
d) Verificación del crédito hipotecario en el concurso preventivo .....	51
1) El acreedor hipotecario en el concurso preventivo .....	52
2) Casos en que el acreedor hipotecario participa en el concurso preventivo .....	53
3) Crítica a la doctrina que no exige la previa verificación .....	55
4) Reforma de la ley 22.917 y régimen de la ley 24.522 .....	56

#### **D) FUERO DE ATRACCIÓN**

§ 34. En la quiebra .....	57
a) Alcance del fuero de atracción .....	58
b) Ejecuciones hipotecarias .....	59
§ 35. En el concurso preventivo .....	59
a) Régimen general de la ley 24.522 .....	60
b) Ejecuciones prendarias e hipotecarias .....	60

#### **E) SUSPENSIÓN DE LAS ACCIONES INDIVIDUALES**

§ 36. Concepto y fundamento .....	64
§ 37. Juicios atraídos por la quiebra .....	65
§ 38. Actos de ejecución forzada .....	67
§ 39. Ejecuciones prendarias e hipotecarias ...	67
§ 40. Suspensiones de las acciones de los acreedores prendarios e hipotecarios en el concurso preventivo .....	68

#### **F) CONCURSO ESPECIAL EN LA QUIEBRA**

§ 41. Inmediata venta del bien .....	70
§ 42. Verificación en el concurso especial .....	71
§ 43. Suspensión de la subasta .....	73

a) Ejecución del crédito .....	73
b) Por pago del crédito hipotecario .....	74
c) Ante la iniciación de acciones de nulidad o revocatoria .....	74
d) Inmuebles afectados a la construcción de viviendas .....	75
e) Continuación de la actividad empresarial .....	75

**G) EJECUCIÓN HIPOTECARIA  
EN EL CONCURSO PREVENTIVO**

§ 44. Posibilidad de iniciar o continuar la ejecución individual .....	76
§ 45. El síndico es parte en el juicio de ejecución .....	77
§ 46. Suspensión de la subasta .....	77
§ 47. Remate extrajudicial .....	78

**CAPÍTULO III**

**VALIDEZ Y OPONIBILIDAD  
DE LA HIPOTECA EN LA QUIEBRA**

**A) RECOMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO  
DEL DEUDOR FALLIDO**

§ 48. Acciones en el derecho civil y en la ley de concursos .....	81
---	----

**B) ACTOS INEFICACES**

§ 49. Concepto .....	84
§ 50. Actos ineficaces de pleno derecho .....	85
a) Hipotecas ineficaces de pleno derecho .....	85
b) Efectos de la ineficacia .....	87
c) Fundamento de la ineficacia .....	88
d) Casos comprendidos .....	88

	e) Declaración de oficio .....	89
	f) Legitimación para invocar o solicitar la ineficacia de pleno derecho .....	90
§ 51.	Actos ineficaces por conocimiento de la cesación de pagos .....	90
	a) Acción revocatoria concursal .....	92
	b) Legitimación activa. Ineficacia como acción y como defensa .....	95
	c) La acción revocatoria concursal frente al concurso especial .....	95

### C) ACTOS FRAUDULENTOS

§ 52.	Concepto del fraude .....	96
§ 53.	Acción revocatoria común o pauliana .....	97
	a) Finalidad de la acción revocatoria común .....	97
	b) Requisitos de la acción revocatoria..	97
	c) Legitimación activa .....	98

### D) ACTOS NULOS

§ 54.	Caracterización. Principios generales ..	101
§ 55.	Nulidad absoluta .....	101
§ 56.	Nulidad absoluta en la hipoteca .....	102
§ 57.	Nulidad relativa .....	103
§ 58.	Declaración de nulidad absoluta. De ofi- cio y a petición de parte. Legitimados .	103
§ 59.	Efectos de la nulidad de la hipoteca en la quiebra .....	104

### E) ACTOS SIMULADOS

§ 60.	Noción. Clases .....	105
	a) La simulación como acción y como defensa. Legitimados .....	106

b) Legitimación activa en la quiebra .....	107
c) La simulación como defensa en la quiebra .....	107
d) Prueba de la simulación .....	108
e) Efectos de la simulación .....	108

## CAPÍTULO IV

### RÉGIMEN DE LOS INTERESES Y DE LA ACTUALIZACIÓN DE CRÉDITOS EN EL PROCESO CONCURSAL

#### A) SUSPENSIÓN DEL CURSO DE LOS INTERESES

§ 61. Introducción .....	111
a) Suspensión de los intereses incluidos en el capital .....	112
b) Fundamento de la suspensión del curso de los intereses .....	112
c) Efectos de la suspensión .....	113
§ 62. Créditos con garantía prendaria o hipotecaria .....	114
a) Fundamento de la suspensión de los intereses moratorios y punitivos .....	115
b) Intereses posteriores a la declaración de quiebra .....	116
c) Cobro de los intereses cuando hay pago total .....	117
d) Suspensión del curso de los intereses, en el concurso preventivo .....	117
e) Limitaciones de la garantía al plazo de dos años con relación a los intereses moratorios y punitivos .....	118
f) Régimen de imputación de pago .....	119

## CAPÍTULO V

### PRIVILEGIOS

#### A) TÉCNICA LEGISLATIVA

§ 67.	Introducción .....	121
§ 68.	Doble legislación en materia de privilegios .....	122
§ 69.	Problemas que plantea. Unificación .....	124
§ 70.	Sistema de las leyes 19.551 y 24.522. Valoración crítica .....	125
§ 71.	Leyes que regulan regímenes de privilegio .....	128

#### B) CARACTERES

§ 72.	Definición .....	128
§ 73.	Fundamento .....	129
§ 74.	Origen legal. Interpretación restrictiva. Derecho de excepción .....	130
§ 75.	Carácter accesorio .....	131
§ 76.	Aplicación supletoria o complementaria del Código Civil .....	131

#### C) CLASIFICACIÓN

§ 77.	En el Código Civil .....	131
§ 78.	En la ley 24.522 .....	132

#### D) PRINCIPIOS GENERALES

§ 79.	Introducción .....	133
§ 80.	Los privilegios especiales prevalecen sobre los generales .....	133

§ 81.	Sistema adoptado por el Código Civil .....	135
§ 82.	Los privilegios son indiferentes en cuanto a su origen en el tiempo .....	136
§ 83.	Reserva de grado .....	137
§ 84.	Publicidad .....	137
§ 85.	Los créditos con privilegio de igual rango deben ser pagados a prorrata .....	139
§ 86.	Los gastos de justicia tienen siempre prioridad de cobro frente a los acreedores en interés de quienes se han causado ...	140

### **E) ORDEN DE LOS PRIVILEGIOS EN LA LEY 24.522**

§ 87.	Introducción .....	140
§ 88.	Orden de preferencia de los acreedores con privilegio especial .....	141
§ 89.	Rango del crédito hipotecario .....	142
§ 90.	Rango de los privilegios previstos en leyes especiales .....	143

## **CAPÍTULO VI**

### **DETERMINACIÓN DEL RANGO CORRESPONDIENTE AL ACREEDOR HIPOTECARIO**

#### **A) INTRODUCCIÓN**

§ 91.	Enumeración de los créditos que pueden entrar en conflicto con el crédito hipotecario .....	145
	a) Ley de concursos y quiebras .....	145
	b) Código Civil y Código de Comercio .....	146

**B) CONCURRENCIA DEL ACREEDOR HIPOTECARIO  
CON OTROS TITULARES DE ACREENCIAS  
PRIVILEGIADAS**

**1) ACREEDORES HIPOTECARIOS SOBRE UN MISMO BIEN**

- § 92. Inscripción en el registro. Determinación del grado de las hipotecas ..... 147
- § 93. Preferencias ..... 148

**2) GASTOS DE JUSTICIA, CONSERVACIÓN, CUSTODIA,  
ADMINISTRACIÓN Y REALIZACIÓN DEL BIEN**

- § 94. Preferencia de estos gastos ..... 149
- § 95. Fundamento ..... 150
- § 96. Créditos comprendidos ..... 150

**3) EL DERECHO DEL RETENTOR**

- § 97. Derecho de retención. Concepto ..... 152
- § 98. Supuestos en que procede el derecho de retención ..... 154
- § 99. Régimen del Código Civil ..... 155
- § 100. La ley 24.522 ..... 156
- § 101. El derecho de retención frente a los acreedores con privilegio especial ..... 157
- § 102. Concurrencia con el acreedor hipotecario ..... 157
- § 103. Momento en que se origina el derecho de retención ..... 158
- § 104. Propuesta de publicidad registral para el derecho de retención ..... 160

**4) GASTOS DE CONSTRUCCIÓN, MEJORA  
O CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE**

§ 105.	Concepto .....	161
§ 106.	Créditos comprendidos .....	162
§ 107.	Asiento del privilegio .....	163
§ 108.	Extensión .....	163
§ 109.	Rango de privilegio con relación al acreedor hipotecario .....	163

**5) IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES**

§ 110.	Distintos supuestos previstos en la ley 24.522 .....	165
§ 111.	Impuestos y tasas con privilegio general .....	165
§ 112.	Impuestos y tasas con privilegio espe- cial .....	165
§ 113.	Impuestos, tasas y contribuciones pos- teriores a la declaración de quiebra ....	168

**6) DEBENTURES CON GARANTÍA ESPECIAL O FLOTANTE**

§ 114.	Debentures con garantía especial.....	169
§ 115.	Debentures con garantía flotante .....	170

**7) EL ACREEDOR ANTICRESISTA**

§ 116.	Determinación de su preferencia se- gún las reglas del derecho de reten- ción .....	171
§ 117.	Fundamento. Remisión .....	171

### 8) ADQUIRENTE DEL INMUEBLE POR BOLETO DE COMPRAVENTA

§ 118.	Régimen del Código Civil y de la ley 24.522 .....	172
§ 119.	Doctrina a favor de la preferencia del crédito hipotecario .....	174
§ 120.	Prevalencia del adquirente por boleto de compraventa .....	175
§ 121.	Propuesta de incorporación de un régimen de publicidad .....	176

### 9) ACREEDOR QUE RECUPERA UN BIEN PARA LA MASA, MEDIANTE LA PROMOCIÓN O PROSECUCIÓN DE UNA ACCIÓN REVOCATORIA CONCURSAL O COMÚN

§ 122.	Carácter .....	177
§ 123.	Fundamento .....	177
§ 124.	Determinación de la prelación frente al acreedor hipotecario .....	178

### 10) GASTOS COMUNES

§ 125.	Naturaleza del crédito .....	178
§ 126.	Preferencia del acreedor hipotecario ....	178

### 11) TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN

§ 127.	Privilegio y rango .....	179
--------	--------------------------	-----

<i>Epílogo</i> .....	183
----------------------	-----

<i>Bibliografía</i> .....	189
---------------------------	-----