



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Santiago del Estero y Corrientes del 2 al 4 de agosto, y Neuquén del 31 de agosto al 2 de septiembre de 1978

DESPACHO N° 8

TEMA:

HIPOTECA EN MONEDA EXTRANJERA. CLÁUSULAS DE INDEXACIÓN

VISTO:

La necesidad de analizar el cumplimiento del principio de especialidad hipotecaria en aquellos supuestos de hipotecas constituidas en moneda extranjera, así como también en los casos de existencia de cláusulas de estabilización o indexación en esta materia; y

CONSIDERANDO:

Que el ordenamiento jurídico argentino exige el cumplimiento del principio de especialidad relativo a la identidad del inmueble objeto del derecho, así como también al monto cierto del crédito garantizado.

Que en los supuestos de indeterminación del monto de la obligación asegurada, el artículo 3109 del Código Civil, considera suficiente la declaración del valor estimativo en el acto constitutivo de la hipoteca.

Que conforme a la doctrina jurisprudencial existente en la materia, el principio de especialidad hipotecaria propende a evitar la absoluta indeterminación del monto del crédito o prestación, mas no excluye la posibilidad de que dicho valor fuere determinable (conf. voto Dr. Gastón Tobal "in re" Banco de Nación Argentina s/tercería de mejor derecho, en autos: "Urquiza de Anchorena c/Oliveira, Cesar", La Ley, 17-630).

Que, además, el precepto establecido en el art. 3111 del Código Civil, extiende la seguridad emanada del derecho real de garantía como accesorio del crédito, a las costas y gastos así como también a los daños e intereses a que el deudor pueda ser condenado por causa del incumplimiento de la obligación.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

En consecuencia, en los supuestos de inserción de cláusulas de estabilización o indexación en la constitución del derecho real de hipoteca, el reajuste resultante de aquellas integra el monto del crédito asegurado, dado el carácter determinable del mismo. Esta corriente jurisprudencial ha constituido el antecedente y fundamento de la regulación normativa establecida por la ley 21.309, cuyo artículo 1° establece los requisitos con los que se da por cumplido el principio de especialidad en las hipotecas sometidas a cláusula de estabilización o reajuste.

Que respecto de las hipotecas constituidas en moneda extranjera, atento lo dispuesto por los artículos 617 y 3109 del Código Civil, es menester que se declare el valor estimativo en el acto constitutivo de la hipoteca.

Que el incumplimiento del recaudo establecido en la última parte del art. 3109, trae aparejada la nulidad del acto por defecto de especialidad (conf. art. 3148 del Código Civil).

Que ante tal situación, merced al carácter de la nulidad, la calificación registral (art. 8° de la Ley 17.801) deberá manifestarse conforme a la preceptiva establecida en el art. 9°, inc. a) de la Ley Nacional de Registros rechazando la inscripción del documento.

Por ello,

LA XV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE,
DECLARA:

1) La constitución de derecho real de hipoteca con cláusula de estabilización o indexación no viola el principio de especialidad hipotecaria, dado el carácter determinable del monto del crédito (conf. art. 3109 del Código Civil y art. 1° y concordantes ley 21.309).

2) A los fines de su publicidad registral, de vital importancia para los terceros, es recomendable que los Registros Inmobiliarios incorporen en los asientos respectivos los índices y métodos de reajuste pactados en las cláusulas de estabilización, por revestir tales elementos el medio para la determinación del valor efectivo de la obligación.

3) En los casos de constitución de derecho real de hipoteca en moneda extranjera, dada la naturaleza jurídica de la obligación (art. 617 del Código Civil) es menester la declaración del valor estimativo en moneda argentina del objeto de la



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

prestación en el acto constitutivo del gravamen. No cumpliéndose con tal recaudo los Registros inmobiliarios procederán al rechazo de los documentos en función de lo establecido por el art. 9º, inc. a) de la ley nacional 17.801.