ÍNDICE GENERAL

Introducción a la segunda edición 7

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN. PANORAMA ACTUAL

..... 9

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DE LA HIPOTECA EN EL CÓDIGO CIVIL

I. Definición 15
II. Naturaleza jurídica 16
III. Cualidades de la hipoteca como derecho real 18
1. *Ius distrahendi* 18
2. *Ius persequendi* 20
3. *Ius preferendi* 22
IV. Caracteres 23
1. Convencionalidad 24
2. Principio de accesoriedad. Hipotecas abiertas 26
3. Principio de especialidad 36
Declaración de nulidad: 41
V. Créditos garantizables con la hipoteca 41
1. Cláusulas de estabilización 42
a) Deudas de valor y de dinero 44
b) Leyes 23.982 y 25.561 49
2. Créditos eventuales. Hipoteca de máximo 53
a) Cuenta corriente bancaria 57
b) Apertura de línea de crédito comercial. Cuenta simple de gestión. Cuenta corriente mercantil 63
VI. Principio de publicidad 66
VII. Indivisibilidad 68
1. Indivisibilidad en cuanto al objeto 68
a) Accesorios del inmueble hipotecado 70

2. Indivisibilidad en cuanto al crédito 71
VIII. Constitución de la hipoteca. Forma 74
1. Requisitos de forma 76
2. Registración de la hipoteca 78

CAPÍTULO III

HIPOTECAS EN DÓLARES

I. Obligaciones en moneda extranjera. Moneda 83
II. Hipotecas constituidas en moneda extranjera 91
1. Mutuo dinerario 91
2. Hipotecas en moneda extranjera. Ley 23.928 95
III. Situación a partir de la ley 25.561 y el dec. 214/2002. Pesificación 96
1. Emergencia 97
2. Pesificación con la ley 25.561 y dec. 214/2002 104
3. Deudor en mora con anterioridad a la ley 25.561 y el dec. 214/2002 106
4. Hipoteca como garantía. Préstamo destinado a vivienda 115
5. Deudor en mora en período de transición y durante la sanción de la ley 25.561 y el dec. 214/2002 120
a) Constitucionalidad de la normativa de emergencia 120
a.1. Derecho de propiedad. Libertad de contratar 121
b) Ley 25.820 133
c) Aplicación de la normativa de emergencia. Revisión del contrato 136
6. Contratos generados con posterioridad a la ley 25.561 y el dec. 214/2002 143

CAPÍTULO IV

EJECUCIÓN JUDICIAL DE LA HIPOTECA

I. Competencia 148
1. Tribunal que entiende en la ejecución hipotecaria 148
2. Fuero de atracción 156
a) Proceso sucesorio 156
b) Proceso concursal 159
b.1. Ley 24.522 160
c) Planteos de incompetencia. Reforma al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación 166
II. Título ejecutivo 167
1. En cuanto a la hipoteca 167
2. En cuanto al crédito 171
a) Pagarés hipotecarios 172
b) Letras hipotecarias 177
b.1. Letras hipotecarias escriturales 182
III. Examen preliminar del título 185

IV. Intimación de pago 188
1. Problemática del despacho de la ejecución en pesos o en moneda extranjera a partir de la ley 25.561 189
V. Domicilio en que se efectuará la intimación 191
VI. Recusación sin causa en el juicio ejecutivo. Reforma del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación 194

CAPÍTULO V

EXCEPCIONES ADMISIBLES

I. Limitación de las defensas 197
II. Enumeración 203
III. Excepción de incompetencia 203
IV. Excepción de falta de personería 205
V. Excepción de litispendencia 210
VI. Falsedad e inhabilidad del título 214
1. Falsedad material del título 215
2. Inhabilidad del título 218
a) Causa. Cláusulas predispuestas 218
b) Condiciones de admisibilidad 224
c) Inhabilidad y monto del proceso 234
VII. Excepción de prescripción 237
VIII. Excepción de pago 239
1. Modificación del concepto de recibo de pago. Pago electrónico 242
2. Recibo de pago otorgado por un tercero 244
IX. Excepción de quita, espera y remisión 246
X. Excepción de cosa juzgada 249
XI. Nulidad de la ejecución 253
XII. Caducidad de la inscripción hipotecaria 258
XIII. Novación 261
XIV. Defecto legal en el modo de proponer la demanda 263
XV. Planteos de inconstitucionalidad en el juicio ejecutivo 264
1. Situación anterior a la nueva legislación económica (ley 25.561, dec. 214/2002). Control de constitucionalidad 264
2. Planteos de inconstitucionalidad con relación a la ley 25.561 y el dec. 214/2002. Improcedencia de la vía del amparo 268
XVI. Sentencia de remate 274
XVII. Costas 274
XVIII. Ampliación anterior y posterior de la sentencia 275

CAPÍTULO VI

EJECUCIÓN CONTRA EL TERCER POSEEDOR

I. Tercer poseedor. Tercer adquirente 277
II. Poseedor por boleto de compraventa 284
III. Hipotecante que no es deudor 288
IV. Fiador 291

CAPÍTULO VII

CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA DE REMATE

I. Segunda etapa del juicio ejecutivo. Subasta 297
II. Modificaciones introducidas por la ley 24.441 298
III. Trámites de la subasta 303
1. Embargo ejecutivo 303
2. Constatación notarial del estado de ocupación del inmueble hipotecado 306
a) Cuestiones relacionadas con la desocupación del inmueble en el sistema tradicional 308
a.1. Desocupación del inmueble hipotecado en la etapa de ejecución . 309
b) Ley 24.441 311
c) Actuación notarial 314
d) Actuación extraterritorial del escribano 315
3. Certificados de deudas 319
a) Certificados de dominio, gravámenes e inhibiciones 319
b) Certificaciones de deudas 321
4. Título de propiedad 322
IV. Decreto de subasta 324
V. Martillero 325
VI. Suspensión de la ejecución. Leyes de emergencia 329
1. Ley 25.563 329
2. Ley 25.798 334
3. Ley 25.908 341
VII. Base de la subasta 342
1. Fijación de la base en un segundo remate 344
VIII. Subasta progresiva o en acto único 346
IX. Subasta en lotes o en bloque 347
X. Citación de jueces embargantes e inhibientes y de acreedores hipotecarios 349
XI. Actuación del acreedor hipotecario en otro juicio ejecutivo 354
XII. Existencia de otras medidas cautelares 359
XIII. Eximición del pago de la seña 360
XIV. Edictos 361
XV. Propaganda adicional 363
XVI. Subasta decretada en dos expedientes 365

XVII. Suspensión de la subasta 366
1. Normativa de emergencia 370
XVIII. Realización del acto de subasta 373
XIX. Regularidad del acto 374
XX. Compra en comisión 376
XXI. Desarrollo del acto 379
XXII. Rendición de cuentas 381
XXIII. Aprobación del remate. Pago del precio 382
XXIV. Indisponibilidad de fondos 384
XXV. Compensación del acreedor hipotecario 386
1. Compensación del acreedor hipotecario a partir de la "pesificación". Deuda anterior en moneda extranjera 387
XXVI. Postor remiso 389
XXVII. Cesión del boleto 391
1. Elusión de la veda legal de compra en comisión mediante la figura de la cesión del boleto 393
XXVIII. Nulidad de la subasta 401
XXIX. Sobreseimiento del juicio 404
XXX. Perfeccionamiento de la venta 408
XXXI. Otorgamiento de la posesión 408
XXXII. Cuestiones relacionadas con la desocupación del inmueble 409
XXXIII. Protocolización o inscripción de la subasta 413
XXXIV. Levantamiento de medidas precautorias 416
XXXV. Limitación de la actuación del comprador, deudor y terceros con la modificación de la ley 24.441 418
XXXVI. Impugnación de liquidación 419
XXXVII. Preferencias para el pago 426
1. Impuestos, tasas, contribuciones, y expensas comunes. Deudas en relación al comprador 429

CAPÍTULO VIII

EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL

I. Ámbito de aplicación 443
II. Etapa preparatoria 445
III. Ejecución de la hipoteca 447
1. Tasa de justicia. Mayor actuación judicial 449
2. Recusación sin causa en el trámite 454
IV. Defensas oponibles 455
1. Ausencia de mora 455
2. Omisión de la intimación de pago 456
3. Inexistencia de pacto de ejecución extrajudicial 458
4. Existencia de vicios graves de publicidad 458

5. Planteos de inconstitucionalidad 459
V. Trámite 460
VI. Verificación del estado físico y de ocupación del inmueble 462
VII. Trámites preparatorios de la subasta 464
VIII. Venta en subasta del inmueble hipotecado 465
IX. Trámites preparatorios para la subasta 466
X. Condiciones de venta 466
XI. Base de la subasta 467
XII. Comunicaciones y citaciones 468
XIII. Desarrollo del acto 469
XIV. Fracaso de la subasta 470
XV. Liquidación del crédito 471
XVI. Rendición de cuentas y depósito judicial del saldo de precio 472
XVII. Compensación del crédito del acreedor hipotecario 473
XVIII. Postor remiso 474
XIX. Perfeccionamiento de la venta 475
XX. Pago del precio 475
XXI. Tradición del inmueble 475
XXII. Protocolización de las actuaciones 476
XXIII. Levantamiento de embargos e inhibiciones 478
XXIV. Impugnación judicial del deudor 478
XXV. Sobreseimiento de la ejecución 480
XXVI. Saldo insoluto 481

Bibliografía general 483