

## ÍNDICE

### PARTE I

#### Capítulo I Garantías

1. Presentación del tema.....	5
2. Concepto.....	5
3. Garantía del crédito .....	7
4. Garantías y responsabilidades .....	8
5. Concreción de la función de garantía .....	10
A) Presentación del tema.....	10
B) Orden Preferencial.- Créditos especiales .....	11
6. Clasificación de las garantías .....	12
A) Presentación del tema .....	12
B) Garantías Personales y Reales .....	12
a) Presentación del tema .....	12
b) Garantía personal.....	12
c) Garantía real .....	13
C) Accesorias o de coordinación.....	15
D) Directas e indirectas.....	15

#### Capítulo II

#### Garantía Personal. Contrato de Fianza

1. Presentación del tema.....	17
2. Concepto.....	19
3. Estructura .....	21

4. Caracteres .....	24
A) Presentación del tema.....	24
B) Consensual .....	24
C) Accesorio .....	24
a) Presentación del tema .....	24
b) Concepto .....	26
c) Requisitos .....	27
d) Consecuencias .....	28
e) Excepciones.....	29
f) La accesoriedad en el contenido: la remisión al crédito garantizado .....	31
g) Evolución del principio de la accesoriedad .....	31
h) Renunciabilidad del principio de la accesoriedad. ....	32
i) Fianza a Primer Requerimiento.....	33
D) Unilateral .....	34
E) Garantía personal.-Gratuita u onerosa.....	35
F) Fungible .....	37
G) Subsidiariedad .....	38
a) Presentación del tema .....	38
b) Concepto .....	40
c) Doctrina Nacional.....	40
d) Nuestra opinión .....	41
e) Carece de derecho de persecución.....	43
H) No se responde de deuda ajena sino de deuda propia.....	43
I) Posibilidad de acumulación de deudores fiadores.....	43
J) Es posible dar en fianza sin la orden del deudor .....	43
5. Diferencias con Figuras Afines.....	44
A) Entre fiador y deudor solidario .....	44
B) Con el aval.....	44
C) Con el porte fort .....	46
6. Elementos del contrato .....	46
A) Consensualidad.....	46
a) Prueba.....	46
b) No es necesario el consenso del deudor .....	47
c) Solvencia del fiador.....	47
B) Capacidad y legitimación para ser fiador.....	48
C) La Causa .....	50
a) Presentación del tema .....	50
b) Contrato abstracto .....	50
c) Causa de garantía.....	51

d) La causa de la obligación del fiador puede ser gratuita u onerosa .....	52
D) La Forma .....	53
E) El Objeto .....	53
a) Presentación del tema .....	53
b) Obligación condicional .....	54
c) Obligación natural .....	55
d) Obligación nula o anulable .....	56
e) Obligación intuitu personae.-Fianza de indemnización .....	57
f) Extensión de la fianza. Monto .....	58
I. Presentación del tema .....	58
II. Montos.....	58
III. Accesorios .....	60
IV. Alcance temporal de la responsabilidad del fiador .....	61
V. Límites .....	61
g) Con respecto a modificaciones en la obligación principal.....	61
h) Fianza de obligación prescripta .....	62
i) Fianza de obligación futura.-Fianza abierta .....	63
I. Presentación del tema .....	63
II. Finalidad .....	65
III. Concepto .....	65
IV. Doctrina nacional .....	67
V. Conclusiones.....	72
7. Clasificación de la Fianza.....	73
A) Gratuitas y onerosas .....	73
B) Civil y comercial .....	74
C) Fianza convencional, legal o judicial .....	76
D) Definida e indefinida .....	79
E) Fianza común y de indemnización .....	80
F) Fianza limitada e ilimitada .....	80
G) Fianza personal o hipotecaria (prendaria).....	80
H) Fianza simple.- (subsidiaria) y solidaria .....	81
a) Presentación del tema .....	81
b) Concepto .....	84
c) Régimen jurídico.....	85
d) Otras peculiaridades.....	86
I) Pluralidad de fiadores: La Cofianza y la Fianza sucesiva .....	90
a) Presentación del tema .....	90
b) Concepto .....	91
c) Clasificación .....	91
d) Requisitos .....	91

e) Efectos.....	92
f) Extinción de la cofianza .....	94
g) Fianza sucesiva.....	95
8. Subfianza.- (Fiador del fiador. Garantía de segundo grado) .....	95
A) Presentación del tema.....	95
B) Diferencia con la cofianza .....	96
C) Beneficio de excusión .....	96
9. Naturaleza Jurídica .....	97
10. Efectos de la Fianza.....	99
A) Presentación del tema.....	99
B) Relación entre acreedor y deudor principal: obligación de prestar la fianza .....	99
C) Relaciones entre acreedor y fiador. (Relación accesoria) .....	101
a) Presentación del tema .....	101
b) Cesión de crédito y subrogación.....	101
c) Acción rescisoria del acreedor frente al fiador .....	102
d) Excepciones oponibles por el fiador .....	102
e) Transacción realizada con deudor o fiador .....	104
f) Beneficio de excusión.....	105
I. Doctrina nacional .....	108
II. Requisitos .....	109
III. Diligencia del acreedor .....	112
IV. Casos en que la exclusión procede. Limitaciones.....	112
V. Efectos .....	114
g) Beneficio de División.....	116
I. Presentación del tema .....	116
II. Concepto .....	116
III. Caracteres.....	117
IV. Efectos .....	118
V. Renuncia al Beneficio de División .....	118
D) Derechos del acreedor contra el fiador .....	119
a) Presentación del tema .....	119
b) Efectos de la dación en pago .....	119
c) Plazo y prórrogas .....	120
E) Derechos del fiador contra el acreedor .....	122
a) Presentación del tema .....	122
b) Antes del vencimiento de la obligación .....	122
c) Después de vencida la obligación .....	123
d) El pago.....	123
e) Excepciones.....	124

F)	Relaciones entre el fiador y el deudor (Acción de Regreso y Subrogatoria).....	126
a)	Presentación del tema .....	126
b)	Acción de Regreso (Indemnizatoria) .....	128
I.	Presentación del tema .....	128
II.	Requisitos .....	128
III.	..... Pérdida de la acción de regreso o indemnizatoria 129	
c)	Acción Subrogatoria .....	130
I.	Presentación del tema.....	130
II.	Diferencias .....	131
III.	Fundamento.....	132
IV.	Consecuencias .....	132
V.	Casos especiales .....	134
VI.	El deudor no puede agravar la situación del fiador.....	134
G)	Acciones del fiador contra el deudor antes del pago. Acción de Relevo y de Cobertura .....	136
a)	Presentación del tema .....	136
b)	Casuística.....	138
c)	Ejercicio por el fiador de la acción pauliana contra el deudor .....	140
d)	Jurisprudencia.- Acción de relevo .....	141
H)	Pluralidad de deudores (Solidaridad) .....	141
11.	Interpretación y Prueba del contrato de Fianza .....	142
A)	Principio de interpretación restrictiva.....	142
B)	Solo puede probarse por escrito .....	143
C)	Fianza prestada bajo condiciones generales .....	143
D)	Relaciones de consumo .....	144
12.	Extinción de la Fianza .....	145
A)	Presentación del tema.....	145
B)	El Pago .....	147
C)	La Remisión .....	148
D)	La Confusión, Consolidación .....	149
E)	La Novación .....	150
F)	Nulidad.....	151
G)	Compensación.....	152
H)	Negligencia del acreedor .....	153
I)	Plazo.- Extinción por transcurso de tiempo .....	154

a)	Presentación del tema .....	154
b)	Prórrogas.....	155
J)	La Prescripción.....	156
K)	Revocación.....	158
L)	Fallecimiento del fiador y extinción de la personalidad .....	158
M)	Causas especiales de extinción .....	159
13.	Tipos particulares de Fianza.....	161
A)	Fianza Bancaria .....	161
a)	Presentación del tema .....	161
b)	Normativa.....	165
B)	Fianza en Títulos Valores .....	167
C)	Fianza en el contrato de arrendamiento .....	168
a)	Presentación del tema .....	168
b)	Alcance.....	169
c)	Intimación al fiador .....	170
D)	Fianza en el Contrato de Mandato.....	172
a)	Presentación del tema .....	172
b)	Mandato pecuniae.- Mandato de crédito .....	172
c)	Naturaleza jurídica del mandato de crédito .....	175
d)	Elementos estructurales.....	176
e)	La relación de fianza una vez concedido el crédito.....	179
f)	El principio de accesoriedad de la fianza, su vertebración en el mandato de crédito.....	179
g)	Alcance y significado de la fianza nacida del mandato de crédito.....	180
E)	Fianza y el contrato de seguro .....	180
14.	Jurisprudencia en materia de Fianza .....	182
15.	Normativa .....	212

### Capítulo III

#### Contrato de Garantía a Primer Requerimiento (Garantía Independiente)

1.	Presentación del tema.....	227
2.	Gravamen económico asumido por el deudor garantizado y posición del garante .....	230
3.	Concepto .....	231
4.	Fundamento.....	234
5.	Caracteres .....	235

A) Presentación del tema.....	235
B) Contrato atípico .....	237
C) Unilateralidad o Bilateralidad .....	239
D) No son accesorias.....	240
a) Presentación del tema .....	240
b) Reglas Uniformes de las Garantías a Demanda» .....	241
c) Derecho francés .....	242
E) Gratuita u onerosa.....	244
F) Autonomía .....	244
G) Negocio abstracto.....	245
H) Intuitu personae .....	245
I) Otras características .....	246
6. Naturaleza jurídica: es un tipo de fianza. Diferencia entre la obligación afianzada y la de garantía.....	246
7. Elementos .....	249
A) Capacidad. Sujetos.....	249
B) Forma Crédito documentario .....	250
C) Causa .....	251
D) Objeto .....	253
8. Clasificación de garantías a primera demanda .....	254
9. Contenido del contrato de garantía.....	254
10. Efectos .....	255
A) Primera relación: Relación jurídica garantizada que relaciona al deudor ordenante con el acreedor beneficiario .....	255
B) Segunda relación: Entre el deudor ordenante y el garante .....	256
C) Tercera relación: Relación entre garante y acreedor beneficiario. Relación de garantía.....	256
D) Relación ordenante-beneficiario .....	257
E) Excepciones oponibles por el garante al reclamo del beneficiario	258
F) La relación garante-contra garante.....	258
11. Extinción .....	259
12. Jurisprudencia.....	259
13. Normativa .....	261
14. Caso Práctico .....	262

**Capítulo IV****El Aval**

1. Concepto.....	265
2. Diferencias con la Fianza.....	267
3. Características especiales.....	270
4. Requisitos de validez.....	274
5. Función Económica.....	274
6. Aval Bancario.....	275
7. Régimen jurídico.....	277
8. Contenido del aval.....	277
9. Naturaleza Jurídica ¿Es un contrato?.....	277
10. Elementos personales.....	280
A) Avalista.-Quien puede dar un aval bancario.....	280
B) El avalado.....	282
C) El beneficiario.....	283
11. Jurisprudencia.....	283
12. Normativa.....	285
A) Decreto Ley 14.701 Del aval.....	285
B) Ley N° 15.437.....	286
C) Ley N° 16.788.....	287

**PARTE II****CONTRATO DE HIPOTECA****Capítulo I****Contrato de hipoteca**

1. Presentación del Tema.....	291
A) Responsabilidad Patrimonial (Personal) y Garantías.....	291
B) Diferencias entre derechos personales y reales.....	294
2. Hipoteca como Derecho Real de Garantía.....	295
A) Presentación del tema.....	295
B) Derechos reales de goce y de garantía.....	296
C) Responsabilidad personales y garantía hipotecaria.....	298
D) Diferencias entre garantías personales y reales.-.....	299



E)	Caracteres .....	299
a)	Es un derecho real de garantía y de realización de valor .....	299
b)	Es un derecho inmueble.....	301
c)	Es un derecho que confiere posibilidad de persecución .....	302
d)	Limita el domino .....	302
e)	Inmediatez.....	302
f)	Indivisibilidad .....	303
g)	Accesoriedad.....	304
F)	En nuestro derecho .....	304
3.	Naturaleza jurídica de los Derechos Reales de Garantía.....	306
A)	Presentación del tema .....	306
B)	Posiciones Doctrinarias .....	307
a)	Tesis procesalista.....	307
b)	La teoría sustancialista .....	309
c)	Tesis civilista.....	310
d)	En nuestro derecho.....	310
e)	Nuestra opinión .....	312
f)	Crédito hipotecario.....	313
g)	Derecho real de garantía y la enajenación.....	314
4.	Negocio de Hipoteca .....	315
A)	Presentación del tema.....	315
B)	Concepto.....	316
5.	La hipoteca ¿es un contrato? .....	318
6.	Clasificación de las hipotecas.....	323
A)	Presentación del tema.....	323
B)	Hipoteca recíproca.- Normativa .....	324
7.	Aspectos comunes y diferencias entre derechos reales de garantía: prenda, hipoteca .....	327
8.	Diferencias entre la hipoteca del tercero y la fianza .....	329
A)	Presentación del tema.....	329
B)	Tercero dador de hipoteca.....	330
9.	Principios y caracteres sustanciales del derecho hipotecario.....	331
A)	Presentación del tema.....	331
B)	Principio de la convencionalidad .....	331
C)	Principio de la realidad.....	332
D)	Principio de la Especialidad o Determinación .....	332

a)	Presentación del tema .....	332
b)	Alcance normativo .....	334
c)	Función del principio de la determinación o especialidad .....	336
d)	Monto del crédito hipotecario. Límite cuantitativo de la hipoteca. "Regla del duplo." .....	336
e)	Jurisprudencia .....	340
E)	Principio de la preferencia del crédito hipotecario .....	342
F)	Principio de la indivisibilidad de la hipoteca .....	343
a)	Presentación del tema .....	343
b)	Consecuencias .....	346
c)	Renuncia a la indivisibilidad .....	346
d)	Normativa .....	347
G)	Principio de la accesoriedad .....	347
a)	Presentación del tema .....	347
b)	Consecuencias .....	349
c)	Normativa .....	350
H)	Principio de la Publicidad. (Eficacia u oponibilidad <i>erga omnes</i> ) .....	351
a)	Presentación del tema .....	351
b)	Efectos de la publicidad .....	353
c)	Legitimación para registrar .....	355
d)	Requisito .....	355
e)	Omisión de la inscripción en el registro. Reserva de prioridad .....	355
I)	Efectos del Registro .....	357
J)	Jurisprudencia .....	357
K)	Principio del derecho de ejecución y persecución .....	360
10.	Caracteres .....	361
A)	Presentación del tema .....	361
B)	Derecho real .....	361
C)	Solemnidad .....	362
D)	Onerosidad .....	362
E)	Unilateral .....	363
F)	Es un contrato nominado o típico ya que se encuentra reglamentado en la ley .....	363
G)	Es un contrato accesorio .....	365
a)	Presentación del tema .....	365
b)	Efectos del carácter accesorio de la hipoteca. ....	367
H)	Indivisible .....	368

I)	Función de garantía asegurativa .....	368
J)	Especialidad en cuanto al objeto .....	368
K)	No desposesión .....	369
11.	Elementos esenciales del negocio de hipoteca .....	369
A)	Presentación del tema.....	369
B)	Sujetos .....	369
C)	Capacidad y legitimación .....	370
a)	Capacidad.....	370
b)	Legitimación.....	371
i.	Presentación del tema .....	371
ii.	Legitimación receptiva .....	372
iii.	Legitimación dispositiva (libre disposición del hipotecante) .....	374
i.	Presentación del tema .....	374
ii.	Jurisprudencia .....	375
c)	Hipoteca constituida por un tercero .....	379
D)	Solemidad. Escritura pública e inscripción de la hipoteca. Formalidades .....	382
a)	Presentación del tema .....	382
b)	Ausencia de solemnidad .....	384
c)	Inscripción en el Registro. Origen del derecho real de garantía hipotecaria .....	385
d)	Registración (inscripción) no es requisito de validez sino de eficacia .....	386
e)	Promesa del Contrato de hipoteca .....	388
E)	La Causa.....	390
a)	Presentación del tema .....	390
b)	Finalidad de garantía .....	390
c)	Onerosidad o gratuidad de la hipoteca .....	392
F)	Objeto del contrato de hipoteca.....	392
a)	Presentación del tema .....	392
b)	Cosas (o derechos) susceptibles de hipotecarse .....	394
i.	Presentación del tema .....	394
ii.	¿Se requiere posesión del bien inmueble hipotecado? .....	396
c)	¿Hipoteca mobiliaria? .....	397
i.	Presentación del tema .....	397
ii.	Concepto.....	397
iii.	Normativa .....	399
iv.	Naves .....	400
v.	Aeronaves.....	402

vi. Hipoteca sobre minas .....	403
d) Hipoteca de usufructo. (Derechos reales menores).....	405
e) Hipoteca de la nuda propiedad .....	408
f) Hipoteca concedida por un titular de derecho de propiedad sujeto a condición resolutoria o suspensiva .....	408
g) Hipoteca sobre cuota o condominio .....	410
h) Subhipoteca.- Hipoteca de hipoteca .....	412
i) Hipoteca de una cosa ajena .....	414
I. Presentación del tema .....	414
II. Jurisprudencia .....	416
j) Hipoteca sobre casa en terreno ajeno .....	417
k) Extensión objetiva del gravamen hipotecario. Hipoteca sobre accesorios, frutos, mejoras .....	418
I. Presentación del tema .....	418
II. Bienes accesorios separables e inseparables .....	419
III. Accesorios .....	419
IV. Frutos.....	421
V. Mejoras .....	422
VI. Alquileres.....	424
VII. Importe de Expropiaciones del inmueble .....	424
l) Hipoteca de los derechos del promitente comprador .....	424
12. Obligaciones susceptibles de caucionarse con hipoteca: naturales, futuras, condicionales .....	425
A) Presentación del tema.....	425
B) Caso particular de las obligaciones naturales.....	426
C) Obligaciones Futuras .....	427
a) Presentación del tema .....	427
b) Normativa.....	429
D) Obligaciones Condicionales.....	431
13. Hipoteca y Mandato .....	432
A) Presentación del tema.....	432
B) Mandato especial .....	432
C) Formalidades del poder .....	433
14. Derechos y obligaciones del acreedor y del deudor.....	435
A) Derechos y obligaciones del acreedor .....	435
a) Derechos .....	435
b) Obligaciones .....	435
B) Derechos y obligaciones del deudor.....	436
a) Derechos .....	436

b) Obligaciones del deudor .....	436
15. Cesión del crédito hipotecario .....	436
A) Cesión de créditos hipotecarios .....	436
B) Transmisión de bienes hipotecados .....	439
C) Dación en Pago del bien Hipotecado .....	440
16. Pluralidad de acreedores. Cesión de grado (rango) .....	440
A) Presentación del tema .....	440
B) Pluralidad de acreedores .....	441
C) Principio de Prioridad .....	442
D) Rango Hipotecario .....	443
E) ¿Cesión del grado (rango) de hipoteca? .....	443
a) Presentación del tema .....	443
b) Normativa .....	444
17. Nulidad relativa del título .....	446
18. Efectos de la hipoteca .....	446
A) Presentación del tema .....	446
B) Efectos de la hipoteca inscrita .....	447
C) Efectos respecto al deudor .....	447
D) Efectos de la hipoteca con respecto al dueño del inmueble hipotecado .....	447
E) Situación en que queda el constituyente de la hipoteca .....	448
F) Derechos del acreedor hipotecario .....	450
a) Presentación del tema .....	450
b) Deterioro del inmueble .....	451
G) Créditos Privilegiados .....	453
H) Privilegio especial del crédito hipotecario en el caso de Concurso .....	456
a) Presentación del tema .....	456
b) Hipoteca crédito con privilegio especial .....	456
c) Verificación del crédito .....	459
d) Proceso .....	461
e) Respecto a los intereses y al DL 14.500 .....	461
f) Derecho de voto .....	462
g) Garantías reales que afectan bienes de terceros .....	463
h) Propuesta de Convenio .....	463
i) Alcance de los arts. 68 y 256 de la Ley 18.387 de 23 de octubre de 2008 .....	464
I) Privilegio. Crédito hipotecario en el caso de los Créditos Laborales .....	467

a)	Presentación del tema .....	467
b)	El crédito hipotecario tiene preferencia sobre el crédito laboral .....	468
J)	Prohibición del Pacto Comisorio en la Hipoteca.....	470
I.	Presentación del tema.....	470
II.	Fundamento.....	471
III.	Nuestro Derecho.....	472
K)	Créditos hipotecarios para vivienda .....	474
L)	Derecho de persecución .....	475
M)	Derecho de cobro preferente.....	476
N)	Facultad del tercero adquirente .....	477
19.	La ampliación y reducción de la hipoteca.....	477
A)	Ampliación .....	477
B)	Reducción .....	478
20.	Ejecución de la Hipoteca. Aspectos	
Procesales .....	478	
A)	Presentación del tema.....	478
B)	Proceso Ejecutivo .....	479
a)	Presentación del tema .....	479
b)	Embargo como medida de garantía .....	480
c)	Enajenación de cosa embargada .....	482
d)	Arrendamiento de cosa embargada .....	482
C)	Derecho de persecución.....	483
D)	Prioridades.....	484
E)	Exigibilidad .....	486
F)	Extensión de la hipoteca a los frutos de la cosa .....	486
G)	Citación de los demás acreedores hipotecarios .....	487
H)	Petición y providencia de ejecución (normativa).-	
Código General del Proceso .....	487	
I)	Otras ventajas .....	489
21.	Extinción de la Hipoteca .....	489
A)	Extinción por Vía Indirecta.....	489
I.	Desaparición de la obligación principal .....	489
II.	Por el pago de la obligación principal. ....	490
III.	Pago con Subrogación en el crédito hipotecario .....	490
IV.	Se puede extinguir por Novación .....	492
i.	Presentación del tema .....	492
ii.	Normativa .....	492
iii.	La Reserva.- Sus límites .....	494

iv.	Puede darse la extinción de hipoteca por	
	Compensación .....	495
V.	Por Confusión .....	496
	Con relación a la posible Prescripción de la	
	obligación principal .....	497
B)	Dación en pago.....	498
C)	Extinción por Vía Directa o Principal (art. 2347 inc. 2 CC).....	499
22.	Prescripción de la Hipoteca.....	504
	a) Presentación del tema .....	504
	b) Concepto .....	504
	c) Diferencia con caducidad .....	505
	d) Régimen jurídico.....	506
	e) Jurisprudencia.....	509
23.	Cancelación de Inscripciones de Hipoteca.....	511
	A) Concepto.....	511
	B) Diferencias entre caducidad y cancelación .....	512
	C) Cancelación y renuncia: diferencias.....	513
	D) Clasificación: cancelación voluntaria y judicial .....	513
24.	Hipoteca y el Arrendamiento .....	520
	A) Presentación del tema.....	520
	B) Oponibilidad de la prohibición de arrendar .....	521
	C) Jurisprudencia .....	523
25.	Hipoteca Cambiaria.- Ley 16.906 art. 30 .....	527
	A) Presentación del tema.....	527
	B) Planteo de la problemática .....	528
	C) Caracteres .....	530
	D) Normativa sobre el tema.....	531
	E) Validez antes de la entrada en vigencia del art 30	
	de la Ley 16.906.....	532
	a) Presentación del tema .....	533
	b) Tesis negativa.....	534
	c) Tesis positiva.....	536
	F) Ley 16.906 art. 30 .....	540
	G) Incidencia de la prescripción de los vales en la	
	hipoteca cambiaria.....	542
	H) Jurisprudencia .....	543
26.	Hipoteca de Crédito Futuro.....	546
	A) Presentación del tema.....	546
	B) La diferencia con la hipoteca cambiaria .....	546

C) Normativa .....	547
27. Hipoteca de crédito abierto o recargable.....	548
A) Presentación del tema.....	548
B) Concepto.....	549
C) Caracteres .....	550
D) Discusión doctrinaria .....	551
a) Tesis negativa.....	551
b) Tesis positiva.....	552
E) Jurisprudencia sobre Hipoteca abierta .....	554
28. Hipoteca Flotante .....	564
A) Concepto.....	564
B) Caracteres .....	564
29. Regla del Duplo.....	565
A) Presentación del tema.....	565
B) Intereses.....	566
C) Efectos .....	566
30. Jurisprudencia.....	567
A) Diversidad de acreedores hipotecarios.....	567
B) Preferencias .....	569
C) Rectificación .....	571

## Capítulo II

### Hipoteca sobre un bien sometido a régimen de Propiedad Horizontal

1. Presentación del tema.....	573
2. Garajes en el objeto de la hipoteca de un bien horizontal .....	576
3. Hipoteca recíproca por gastos comunes en propiedad horizontal .....	577

## Capítulo III

### Hipoteca sobre Préstamo para Vivienda (BHU)

1. Presentación del tema.....	579
2. Puntaje del crédito.....	579
3. Hipoteca de apartamentos por construir realizados con préstamos del Banco Hipotecario del Uruguay.- (Agencia Nacional de Viviendas) .....	580
A) Presentación del tema.....	580
B) De los Préstamos Hipotecarios para Vivienda.....	582
I. Presentación del tema.....	582



II.	Procedimiento de solicitud de préstamo .....	582
III.	Ley 18.125 de 27 de abril de 2007 .....	584
IV.	Aspectos Procesales.....	585
i.	Presentación del tema .....	585
ii.	Normativas.....	586
C)	Notas de Crédito Hipotecario.- La Ley 18.574 de 14/09/2009 .....	588
a)	Presentación del tema .....	588
b)	La Ley 18.574 de 14/09/2009 .....	589
c)	Notas de Crédito Hipotecarias .....	589
D)	Fondo de Garantía de Crédito Hipotecario. Ley 18.795 de 17 de agosto de 2011.....	591
a)	Presentación del tema .....	591
b)	Caracteres .....	592
c)	Requisitos .....	592
d)	Normativa .....	593

**Capítulo IV**

**Hipoteca inversa. Proyecto de ley**

.....	595
-------	-----

**Anexo normativo**

A)	Código Civil y Comercial Concordados.....	601
B)	Ley N° 18.125 de 27 de abril de 2007.....	607
C)	Ley N° 18.795 de 17 de agosto de 2011.....	610
D)	Ley N° 18.574 del 14 de setiembre de 2009.....	615
E)	Ley N° 18.387 de 23 de octubre de 2008 .....	625
F)	Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay: Ley N° 5.343 de 22/10/1915 .....	629

**PARTE III**

**CONTRATO DE PRENDA**

**Capítulo I**

**Generalidades**

1.	Presentación del tema.....	653
2.	Garantías.....	653

3. Caracteres de los derechos reales de garantía.....	654
4. La garantía como complemento de la responsabilidad patrimonial universal.....	660
5. Derecho de garantías moderno .....	660

## Capítulo II Contrato de Prenda

1. Concepto .....	663
2. Importancia de las prendas como garantías reales .....	665
A) Presentación del tema.....	665
B) Relevancia de la entrega de la cosa.....	667
3. Caracteres .....	667
A) Partes.....	668
B) ¿Es un contrato unilateral? .....	668
C) Contrato con efecto real.....	669
D) Contrato oneroso.....	672
E) Contrato accesorio .....	673
F) Contrato nominado.....	674
G) Indivisibilidad.....	674
H) Tracto sucesivo .....	676
I) Mera tenencia.....	676
J) Contrato de garantía .....	677
K) Derecho real.....	678
L) Sobre bienes muebles .....	678
4. Diferencias con figuras afines .....	678
5. Elementos del Contrato de Prenda.....	680
A) Presentación del tema.....	680
B) Sujetos. Capacidad. Legitimación .....	680
a) Presentación del tema .....	680
b) Capacidad .....	680
c) Legitimación.....	682
d) Prenda de cosa ajena .....	682
e) Mandato para preñar.....	684
C) Causa .....	684
D) Objeto.....	685
a) Presentación del tema .....	685
b) Bien mueble.....	686

c)	Prenda de obligaciones naturales. ....	687
d)	Prenda civil sobre obligaciones futuras .....	688
e)	Prenda condicional .....	690
f)	Prenda de cosa en manos de un tercero o por un tercero .....	691
g)	Prenda de cosas incorpóreas muebles .....	692
h)	Prenda de cosas indeterminadas o genéricas.- Garantías Rotativas. Prenda flotante .....	692
i)	Venta de cosa prendada.....	693
j)	Prenda Irregular. Prenda de créditos .....	693
k)	Accesorios del bien prendado .....	694
E)	Forma .....	694
F)	Publicidad .....	695
6.	Clasificación .....	695
A)	Prenda con y sin desplazamiento .....	695
B)	Prenda fija y flotante .....	696
C)	Prenda normal y subprenda .....	696
7.	Transmisión de la prenda.....	696
8.	Efectos del contrato de prenda.....	697
A)	Efectos anteriores a la entrega de la cosa .....	697
a)	Presentación del tema .....	697
b)	Evolución.....	699
B)	Efectos posteriores a la entrega.....	699
a)	Derechos.....	699
i.	Derecho de posesión del acreedor prendario.....	699
ii.	Derecho de Defensa.- Derecho de retención.....	700
I.	Presentación del tema .....	700
II.	Fundamento. ....	702
III.	Pérdida del derecho de retención por el uso de la cosa prendada por el acreedor.....	702
IV.	Excepciones respecto al derecho de retención .....	703
V.	Solicitud del deudor para sustituir la cosa prendada .....	704
VI.	Cese del derecho de retención .....	705
VII.	Prohibición de disposición de la cosa. Pena por apropiación indebida .....	705
VIII.	Prenda tácita .....	706
IX.	Efectos del derecho de retención .....	706
X.	Jurisprudencia .....	707
iii.	Derecho de persecución o inherencia.- Cobro forzoso preferente .....	708
iv.	Derecho de Recuperación .....	709

v	Derecho de venta del bien dado en prenda .....	709
I.	Presentación del tema .....	709
II.	Facultad de detener el procedimiento .....	710
III.	Alcance de la venta .....	711
IV.	Ejercicio abusivo del derecho de venta .....	711
V.	Ejecución de la venta .....	712
vi	Derecho de preferencia. Privilegio en el cobro.....	713
I.	Presentación del tema .....	713
II.	Ley 18.387 de 23 de octubre de 2008 (Créditos privilegiados).....	714
III.	Jurisprudencia .....	715
vii	Derecho a ser indemnizado .....	716
C)	Derecho a imputar los frutos al pago de la deuda (art. 2316 del CC).....	716
	Obligaciones del acreedor prendario.....	716
i.	Obligación de restituir la cosa empeñada, una vez extinguida la obligación.....	716
ii.	Obligación de conservar la cosa .....	718
I.	Presentación del tema .....	719
II.	Incumplimiento de la obligación de conservación .....	720
III.	Jurisprudencia .....	721
iii	Obligación de custodiar .....	722
iv.	Se prohíbe el uso de la cosa prendada .....	722
v.	Entrega de frutos .....	723
vi.	Gastos .....	723
9.	Derechos y Obligaciones del deudor que constituye la prenda .....	724
A)	Derechos .....	724
B)	Obligaciones .....	726
10.	Caducidad. Prescripción.....	727
A)	Presentación del tema .....	727
B)	Caducidad de la inscripción y caducidad del derecho .....	727
11.	Crédito Privilegiado.....	728
12.	Extinción de la prenda .....	729
A)	Presentación del tema.....	729
B)	Vía directa .....	729
13.	Prohibición del Pacto Comisorio .....	731
A)	Presentación del tema.....	731
B)	Fundamento .....	731

C) Normativa .....	732
D) Reforma Francesa de 2006.....	733
14. Aspectos Procesales.....	734
15. Prueba de la Prenda.....	736
A) Presentación del tema.....	736
B) Prueba de entrega por escrito .....	737
16. Ejecución extrajudicial prenda .....	737
17. Jurisprudencia.....	738
18. Normativa .....	743
A) Código Civil y Comercial Concordados.....	743
B) Otras disposiciones del Código de Comercio .....	751

**Capítulo III**  
**Prenda sin Desplazamiento**  
**(Ley 17.228 del 7 de enero de 2000)**

1. Presentación del tema.....	753
2. Historia normativa.....	754
3. Concepto.....	757
4. Caracteres .....	759
a) Es un contrato unilateral .....	761
b) Es un contrato solemne .....	762
c) Es un contrato accesorio .....	762
d) Onerosa o gratuita.....	763
e) Efectos después de la inscripción .....	764
f) Otras características.....	764
5. Naturaleza Jurídica. Derecho real menor de garantía.....	768
A) Presentación del tema.....	768
B) Doctrina Nacional .....	769
C) Derecho real menor.-Indisponibilidad del bien prendado .....	771
D) Jurisprudencia .....	774
6. Elementos estructurales.....	775
A) Presentación del tema .....	775
B) Solemnidad.....	776
C) Capacidad y legitimación .....	776
a) Presentación del tema .....	776
b) Legitimación.....	777

c)	Prenda de cosa ajena .....	777
d)	Prenda de cosa robada .....	779
D)	Objeto. Bienes y derechos objeto de la prenda .....	779
a)	Presentación del tema .....	779
b)	Normativa .....	780
c)	Las universalidades .....	780
d)	Caracteres de la obligación garantizable .....	781
e)	Prenda de cosa futura .....	783
f)	Prendas de créditos y hacer y no hacer .....	785
g)	Principio de la especialidad de la prenda .....	785
h)	El alcance del objeto en la Prenda sin Desplazamiento.-Intereses .....	786
E)	Solemidad .....	786
a)	Presentación del tema .....	786
b)	Vía telemática .....	786
F)	Inscripción Registral.- Registro Nacional de Prendas sin Desplazamiento .....	788
a)	Presentación del tema .....	788
b)	Efectos .....	789
c)	Lugar de registración .....	791
d)	Actos inscribibles .....	792
e)	Contenido de la inscripción .....	793
f)	Principios de la Registración en la Prenda sin Desplazamiento (PSD) .....	793
I.	Presentación del tema .....	793
II.	Principio de inscripción .....	793
III.	Principio de rogación .....	794
IV.	Principio de la Prioridad .....	794
V.	Principio de la radicación .....	794
g)	Cancelación .....	795
h)	Caducidad de la inscripción .....	796
I.	Presentación del tema .....	796
II.	Plazo.-Reinscripción .....	797
III.	Enajenación de los objetos prendados después de la caducidad de la inscripción .....	798
IV.	Jurisprudencia .....	798
G)	Causa .....	801
H)	Venta de la cosa prendada. Transferencia y transmisión del derecho de prenda .....	801
a)	Presentación del tema .....	801
b)	Entrega de la posesión .....	802
c)	Registración del cambio de titularidad .....	803

d) Inoponibilidad del negocio dispositivo .....	804
e) Transmisión de la Prenda sin Desplazamiento .....	804
7. Efectos: Derechos y Obligaciones de las partes .....	806
A) Presentación del tema.....	806
B) Derechos y deberes del constituyente (deudor prendario) .....	807
C) Jurisprudencia .....	810
D) Derechos y deberes del acreedor garantizado .....	811
8. Extinción de la prenda .....	816
A) Presentación del tema.....	816
B) Formas de extinción.....	817
9. Aspectos Penales.....	818
A) Presentación del tema.....	818
B) Jurisprudencia .....	818
10. Aspectos Procesales.....	820
A) Causales .....	820
B) Proceso ejecutivo (estructura monitoria).....	821
I. Presentación del tema .....	821
II. Diligencia preparatoria .....	821
III. Artículo 377 del CGP. Iniciativa .....	823
IV. Preferencias.....	825
V. Jurisprudencia .....	825
11. Normativa .....	830
A) Artículo 5 de la Ley 19.090 .....	830
B) Ley 17.228 .....	831
C) Normativa Registral. Ley 16.871 .....	835

#### Capítulo IV Otro tipo de prendas

1. Prenda de cosa fungible.- (Prenda irregular).....	839
A) Presentación del tema.....	839
B) Concepto .....	840
C) Elementos del contrato .....	841
a) Partes del contrato .....	841
b) Objeto .....	841
c) Causa.....	842
i. Presentación del tema .....	842
ii. Negocio Irregular .....	843
iii. Causa.....	843

D)	Contenido del contrato .....	844
E)	Particularidades .....	844
F)	Ejecución .....	845
G)	La prenda irregular de dinero .....	846
H)	La prenda puede garantizar una sola obligación o varias obligaciones a la vez.....	847
I)	No se puede preñar dos veces la misma cosa.....	847
J)	Jurisprudencia .....	847
2.	Prenda sobre Derechos.- (Prenda de Crédito).....	851
A)	Presentación del tema.....	851
B)	Reforma Francesa respecto de garantías mobiliarias .....	852
C)	Concepto.....	853
D)	Nuestro derecho .....	854
E)	Prenda sobre derechos .....	855
F)	Naturaleza Jurídica.....	858
G)	Requisitos.....	859
	a) Presentación del tema .....	859
	b) El crédito.....	860
	c) Registración y notificación en las prendas de créditos .....	861
H)	Ley de Factoring y la Prenda sin Desplazamiento .....	862
	a) Presentación del tema .....	862
	b) Función de garantía .....	863
	c) Notificación del crédito cedido en función de garantía.....	864
I)	Prenda de crédito futuro .....	865
	a) Presentación del tema .....	865
	b) Cesión de créditos futuros con función de garantía .....	867
	d) La volatilidad de los créditos futuros.....	867
J)	Prenda de créditos en el Código de Comercio.....	868
K)	Oposición del deudor cedido.....	868
L)	Jurisprudencia .....	869
3.	Prenda de Títulos Valores .....	880
A)	Presentación del tema.....	880
B)	Objeto.....	882
C)	Art. 10 de la Ley 14701. ....	883
D)	Endoso.....	884
E)	Jurisprudencia .....	888
F)	Normativa .....	889
4.	La Prenda en la Ley de Mercado de Valores 18.627 de 02/12/2009.....	891
A)	Presentación del tema.....	891



B)	Títulos al portador .....	892
C)	Normativa .....	893
5.	Prenda de Acciones .....	896
A)	Presentación del tema.....	896
B)	Marco Normativo .....	897
C)	Concepto .....	899
D)	Naturaleza jurídica .....	900
E)	Elementos .....	902
F)	Requisitos.....	902
G)	Efectos .....	903
a)	Derechos del Acreedor .....	903
b)	Ejercicio de derechos políticos .....	903
6.	Prenda de derechos del Promitente Comprador .....	904
A)	Presentación del tema.....	904
B)	Nuestro derecho .....	905
7.	Prenda Flotante .....	907
A)	Presentación del tema.....	907
B)	Concepto .....	907
C)	Régimen jurídicos .....	908
D)	Registración .....	909
E)	¿Existe subrogación real?.....	909
F)	Jurisprudencia .....	909
8.	Prenda de Establecimiento Comercial e Industrial.....	911
A)	Presentación del tema.....	911
B)	Registración .....	914
9.	Prenda de Automotores .....	914
A)	Concepto de automotor.....	914
B)	Registro Nacional de Vehículos Automotores .....	915
Presentación del tema .....	915	
C)	Jurisprudencia .....	917
10.	Prendas en leyes de Propiedad Industrial.(artículo 64, Ley 17.011) y de los Derechos de Patente.- (art. 110 Ley 17.164) .....	923
11.	Prenda de Bosques. (Ley No. 15.939) .....	925
A)	Presentación del tema .....	925
B)	Normativa .....	925
C)	Concepto de bosque .....	926
D)	Clasificación de los bosques. ....	926

E) ¿Bosque como bien mueble?.....	928
F) Naturaleza del derecho real de prenda.....	929
G) Objeto de la prenda de bosques.....	930
H) Sujetos .....	930
I) Prenda de bosque en inmueble hipotecado .....	931
J) Celebración del contrato .....	932
a) Solemnidad .....	932
b) Autorización del acreedor hipotecario. ....	932
c) Autorización del propietario del inmueble.....	932
K) Registración .....	933
a) Plazo.....	933
b) Registro General de Bosques de la Dirección Forestal del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.....	934
c) Requisitos .....	935
d) Actos que se inscriben .....	936
e) Efectos.....	936
L) Caducidad .....	936
M) Obligaciones de conservación y custodia .....	936
N) Venta del bien prendado.....	937
a) Requisitos .....	937
b) Art. 61 de la Ley 15.939 .....	938
c) Publicidad.....	940
O) Límite temporal de la propiedad del bosque .....	940
P) Ejecución de la prenda de bosques .....	941
Q) Normativa .....	942
a) Ley N° 15.939 .....	943
b) Decreto N° 451/988 .....	944
12. Prenda Agraria.....	948
A) Presentación del tema.....	948
B) Régimen Jurídico.....	949
C) Derecho de persecución.....	949
D) Caducidad de la inscripción y sus efectos.....	950
E) Preferencia .....	951
F) Artículo 98 de la Ley No. 11.029 de 12 de enero de 1948 (Ley de Colonización) .....	951
G) Jurisprudencia .....	953
13. Prenda sin desplazamiento en el Contrato de Participación Público Privada Ley 18.786 de 9 de julio de 2011 .....	957
A) Presentación del tema.....	957

B) Contrato de Participación Pública Privada (CPP) .....	957
C) Garantías .....	959
D) Objeto de la garantía.- Prenda sobre Flujos de fondo futuros .....	960
E) Formalidad Registración y Notificación a la Administración .....	962
F) Sujetos .....	962
G) Ejecución extrajudicial de la prenda.....	963
H) Subrogación .....	964
I) Normativa .....	964
14. Normativa .....	967
A) Código Civil y Comercial “Concordados” .....	967
B) Código Civil y Comercial Argentino 2014 .....	977
15. Jurisprudencia. La Prenda en el derecho comercial .....	983

**Anexo normativo**

A) Ley modelo de la CNUDMI (Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional) sobre Garantías Mobiliarias (2018) .....	987
B) Reforma Francesa de 2006.....	1013

**Capítulo V  
Anticresis**

1. Presentación del tema.....	1017
2. Concepto.....	1018
3. Caracteres .....	1021
4. Naturaleza jurídica .....	1022
5. Sujetos .....	1025
6. Elementos .....	1025
A) Presentación del tema.....	1025
B) Capacidad y legitimación .....	1025
C) Objeto.....	1027
D) Forma .....	1027
E) Causa. Funciones .....	1028
F) Registración .....	1029
G) Plazo .....	1030
7. Principios .....	1031

8. Clasificación .....	1031
9. Efectos del contrato .....	1032
A) Derechos y obligaciones del acreedor anticrético .....	1032
a) Derechos .....	1032
b) Obligaciones .....	1036
B) Derechos y obligaciones del deudor .....	1039
a) Derechos .....	1039
b) Obligaciones .....	1039
10. Acumulación de la hipoteca y la anticresis .....	1040
11. Diferencia entre la Anticresis y otras Instituciones Jurídicas .....	1041
12. El pacto anticrético .....	1042
13. Aspectos Procesales .....	1043
14. Extinción .....	1043
15. ¿La prenda inmobiliaria y la anticresis? .....	1045
16. Jurisprudencia .....	1045
17. Normativa .....	1047
A) Código Civil .....	1047
B) Código Civil y Comercial argentino 2014 .....	1049

## Capítulo VI

### Algunas reflexiones sobre el Contrato de Seguro como Garantía

1. Presentación del tema .....	1051
2. Seguro como garantía.- (Seguro de caución) .....	1052
3. Funcion de garantía .....	1054
4. Garantía Personal .....	1055
5. Carácter autónomo del negocio .....	1055
a) Presentación del tema .....	1055
b) Diferencia del Seguro de Garantía con la Fianza .....	1056
6. EL seguro en cumplimiento de obligaciones contractuales .....	1057
7. Seguro de fianza con función de garantía .....	1058
8. Ley del contrato de seguros 19.678 y los contratos de garantía prendaria hipotecaria .....	1059

9. Caso en particular: El seguro como garantía del contrato de arrendamiento urbano.....	1061
a) Presentación del tema .....	1061
b) Partes.....	1063
c) Doctrina .....	1063
I. Tesis restrictiva.....	1063
II. Tesis Amplia .....	1065
III. Nuestra opinión .....	1068
Subrogación en los contratos de seguros en los arrendamientos urbanos.-Ley 19.678.....	1071
a) Presentación del tema .....	1071
b) La subrogación .....	1072
c) Ley 19.678 de 26 de octubre de 2018 .....	1073

## Capítulo VII

### Nuevos Derechos de Garantía.- La Propiedad en Garantía

1. Presentación del tema.....	1075
2. Propiedad en función de Garantía .....	1075
3. Pacto de reserva de dominio .....	1076
4. Fideicomiso en Garantía .....	1077
A) Concepto de fideicomiso .....	1077
B) Fideicomiso en Garantía.....	1077
C) Comparación con la hipoteca .....	1080
D) Diferencias entre los derechos reales de garantía y el fideicomiso de garantía .....	1081
5. <i>Lease back</i> o leasing de retorno.....	1084
6. Warrant.....	1084

## PARTE IV

### CONTRATOS ALEATORIOS

#### Capítulo I Renta Vitalicia

1. Presentación del tema.....	1087
2. Contrato Aleatorio .....	1087
3. Concepto de Renta Vitalicia .....	1089

4. Caracteres del contrato .....	1091
a) Bilateralidad, unilateralidad .....	1092
b) Oneroso o gratuito .....	1093
c) Es aleatorio .....	1094
I. Presentación del tema .....	1095
II. Aleatoriedad en la contratación en masa .....	1096
d) Tracto sucesivo.....	1097
e) Contrato real.....	1097
f) Formal.....	1098
g) Plazo incierto y definido .....	1098
5. Situaciones a partir de las cuales se puede constituir una renta vitalicia ..	1099
6. Naturaleza Jurídica .....	1099
7. Diferencia con figuras afines .....	1100
8. Los Elementos .....	1101
A) Sujetos .....	1101
a) Beneficiario acreedor .....	1101
b) Transmitente que fallece antes del mes de la celebración del contrato.....	1103
B) Objeto de la renta vitalicia .....	1103
C) Causa .....	1106
9. La vida tomada como módulo de la relación .....	1106
10. Registración .....	1108
11. Efectos .....	1109
A) Obligaciones del acreedor de la renta (Constituyente).....	1109
a) Entrega de la cosa objeto del contrato.....	1109
b) Conservación y custodia del bien objeto de la renta vitalicia .....	1110
c) Otras obligaciones.....	1110
B) Obligaciones del deudor de la renta en forma periódica .....	1110
C) Aceptación a beneficio de inventario .....	1111
D) Cesión de derechos .....	1112
E) Derechos y cargas del beneficiario .....	1112
12. Acciones.....	1113
A) Acción Resolutoria en la renta vitalicia .....	1113
a) Presentación del tema .....	1113
b) Derecho de rescate.....	1115

c) Doctrina Nacional.....	1115
B) Acción de nulidad .....	1118
13. Extinción .....	1119
A) Presentación del tema .....	1119
B) Causales .....	1120
14. Renta vitalicia a favor de tercero .....	1121
15. Jurisprudencia.....	1122
16. Normativa .....	1132
A) Código Civil .....	1132
B) Ley 16.074 Del derecho-habiente Artículo 46.....	1134
C) Código Civil y Comercial argentino 2014 .....	1134

## Capítulo II Juego y Apuesta

1. Presentación del tema.....	1137
2. Contratos aleatorios.....	1138
A) Presentación del tema.....	1138
B) Clasificación .....	1139
3. Juego y Apuesta .....	1139
A) Presentación del tema .....	1139
B) Contrato de juego .....	1140
C) Contrato de apuesta y la suerte .....	1140
D) Diferencias entre el juego y la apuesta .....	1141
4. Caracteres .....	1143
5. Capacidad .....	1145
6. Objeto de la prestación .....	1146
7. Clases de juego y apuesta .....	1146
8. Efectos de estos contratos.....	1148
A) Presentación del tema .....	1148
B) Obligaciones naturales .....	1149
C) El pago.....	1150
D) Novación y compensación .....	1150
E) Imposibilidad de repetir lo pagado .....	1151
F) Excepciones.-Reconocimiento en título valor .....	1151
9. Mandatos para pagar y mandatos para jugar.....	1152

10. Contratos celebrados en ocasión del juego.....	1152
11. El Estado como parte en los contratos de juego y apuesta: ¿conforma obligaciones naturales o civiles? .....	1155
12. ¿Se está ante una relación que pueda calificarse de consumo? .....	1155
13. Contratos de Lotería y Rifas.....	1156
A) Presentación del tema.....	1156
B) Normativa .....	1157
Normas complementarias.....	1158
14. Jurisprudencia.....	1159
15. Normativa .....	1165
Código Civil.....	1165

## PARTE V

### CONTRATO QUE TIENE POR FINALIDAD LA LIQUIDACIÓN COLECTIVA DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR

#### Capítulo único

#### Contrato de Cesión de Bienes

1. Presentación del tema.....	1173
2. Concepto.....	1174
3. Diferencia con figuras afines .....	1175
A) Con la dación en pago.....	1175
B) La cesión y la adjudicación de bienes .....	1175
4. Caracteres .....	1176
5. Doctrina Nacional.....	1176
6. Efectos .....	1177
7. Derogación .....	1179
BIBLIOGRAFÍA.....	1181