

# Informe de Investigación

## Título: El Préstamo Hipotecario

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Civil.	<b>Descriptor:</b> Crédito.
<b>Palabras clave:</b> Préstamo bancario, tipos de préstamo, Hipoteca, Noción, Articulado del Código Civil.	
<b>Fuentes:</b> Doctrina, Normativa y Jurisprudencia.	<b>Fecha de elaboración:</b> 03 – 2012.

## Índice de contenido de la Investigación

<b>1 Resumen.....</b>	<b>2</b>
<b>2 Doctrina .....</b>	<b>2</b>
a)El préstamo bancario.....	2
1. Concepto.....	2
2. Descripción de la operación.....	3
3 Regulación legal.....	3
4. Obligaciones del cliente.....	4
5. Tipos de préstamos.....	4
6. Los préstamos consorciados.....	5
b)Hipoteca.....	6
1. Noción.....	6
2. Regulación legal.....	7
3. Naturaleza.....	7
c)El crédito garantizado con hipoteca.....	10
d)Distintos tipos de créditos garantizados con hipoteca.....	12
<b>3 Normativa .....</b>	<b>14</b>
TÍTULO VI: DE LA HIPOTECA Y DE LA PRENDA.....	14
CAPÍTULO I: De la hipoteca.....	14
<b>4 Jurisprudencia.....</b>	<b>17</b>
a)Hipoteca: Constitución sobre inmueble sujeto a copropiedad.....	17
b)Análisis sobre el plazo de prescripción aplicable a la hipoteca otorgada como garantía de crédito mercantil.....	19



## 1 Resumen

El presente informe une dos conceptos, el de préstamo e hipoteca, debido a que la mayor parte de la doctrina los desarrolla separadamente. Se adjuntan temas como el préstamo bancario, su concepto, la descripción de la operación, su regulación, las obligaciones del cliente, los tipos de préstamos, sobre la hipoteca, su noción, regulación, naturaleza, el crédito garantizado con hipoteca, distintos tipos de créditos garantizados con hipoteca, el articulado "De la Hipoteca" de nuestro Código Civil y por último jurisprudencia sobre la hipoteca que se otorga en garantía del crédito mercantil, tratando de explicarlos en conjunto.

## 2 Doctrina

### *a) El préstamo bancario*

[Villegas]<sup>1</sup>

De las operaciones activas que realizan los bancos es ésta la más común y la más antigua. Por ella el banco transfiere dinero o recursos monetarios al cliente, por un cierto tiempo y por un determinado precio, que es la tasa de interés convenida.

Esta operación se denomina también "mutuo" bancario y así fue conocida en Roma, en la antigüedad, donde se la distinguió del mutuo de dinero común.

### 1. Concepto

Decimos que es la operación por la cual el banco le transfiere en propiedad dinero al cliente, por un cierto plazo y por un precio previamente convenido, que es el interés.

En esta operación hay una efectiva transferencia de dinero o de títulos públicos u otros recursos financieros al cliente, sea por medio de su entrega por Caja o por su acreditación en una cuenta (cuenta corriente o caja de ahorro), a diferencia de la "apertura de crédito" donde el banco sólo contrae el compromiso de poner a disposición del cliente un crédito por un determinado importe de dinero, pero no hace ningún desembolso inmediato.

El préstamo o mutuo puede ser de dinero, en moneda nacional o extranjera o títulos públicos nacionales, según la reglamentación de nuestro país.

## 2. Descripción de la operación

Esta operación se inicia con la "solicitud" que efectúa el cliente al banco de una determinada suma de dinero, por un cierto plazo y donde indica el "destino" del crédito.

La solicitud contiene, en forma impresa, las cláusulas que han de regir el préstamo y los datos que deben integrarse por el solicitante, relativos a cada operación en particular: identificación, número de cuenta, tipo de préstamo, moneda, importe, plazo, forma de amortización y destino.

Las cláusulas generales prescriben las obligaciones del cliente, las cláusulas de garantía y las cláusulas resolutorias.

El cliente puede ser una persona física o jurídica y debe reunir las condiciones de capacidad legal, solvencia material y moral y capacidad de pago que analizamos en el Capítulo IV al referirnos al cliente del banco.

Debe existir también una manifestación de bienes actualizada o, de otro modo, junto con la solicitud el cliente deberá integrar una nueva manifestación de bienes.

Dicha solicitud ingresa en un sector especial del Departamento "Créditos" y de allí deberá pasar a otro sector que analizará la documentación existente y verificará la información patrimonial.

Completada esa tarea con todos los antecedentes reunidos, la carpeta o legajo del cliente debe pasar al sector donde se realizará el "estudio de riesgo crediticio".

Efectuado el análisis pertinente, este último sector elevará el informe a la Gerencia de créditos para que tome la decisión que corresponda.

Decidido el otorgamiento del crédito corresponderá analizar las condiciones del mismo, en cuanto a plazo, interés, forma de amortización y garantías.

Luego se deberá instrumentar la garantía pertinente, sea una fianza, aval, prenda o hipoteca, o la garantía que corresponda según la resolución adoptada por la entidad (ver al respecto nuestro trabajo Las garantías del crédito, de esta misma editorial).

En el mismo acto se deberá firmar el o los pagarés o letras de cambio que formalizan el compromiso de pago del cliente.

Resuelto esos aspectos, la operación estará en condiciones de pasar al sector "liquidaciones de crédito", donde se preparará la misma, la que se hará efectiva por "caja" o se acreditará en la cuenta que haya indicado el cliente.

## 3 Regulación legal

Esta operación se rige en primer lugar por las normas del Código de Comercio sobre "el préstamo y los réditos o intereses", en los artículos 558 y siguientes (hasta el art. 571), y supletoriamente por las disposiciones del Código Civil, sobre "el mutuo o empréstito de consumo", en los artículos 2240 y siguientes (hasta el art. 2254).

El préstamo bancario es un "acto de comercio" como toda operación de banco, según lo prescribe el artículo 8o, inciso 3o, del Código de Comercio, de modo que ésta es una operación "comercial" para nuestra legislación positiva.

#### 4. Obligaciones del cliente

Se dice que el mutuo o préstamo es un contrato "real" y "unilateral" porque se perfecciona con la entrega de los fondos al cliente, de modo que el banco no tiene ya ninguna obligación para cumplir en el futuro. Las obligaciones -prestaciones- pendientes son sólo las del cliente.

Esas prestaciones a cargo del cliente son:

a) Devolver el capital: la obligación principal del cliente es la de devolver el dinero tomado en préstamo. Esta obligación de "repago", como se la llama en el lenguaje bancario, constituye uno de los medios por los cuales los bancos y entidades financieras obtienen ingresos de fondos para poder pagar los depósitos y realizar nuevos préstamos.

Los depósitos y los pagos de préstamos constituyen las vías por las cuales ingresan fondos en los bancos para permitirles su normal desenvolvimiento. Cuando dificultades generales de la economía de un país entorpecen el normal cumplimiento de las obligaciones de los prestatarios, la actividad bancaria se resiente. Pero en orden a la consideración de situaciones individuales de cada cliente en particular, esta observación exhibe el porqué de la obligación del banco de efectuar un correcto estudio de las posibilidades de repago del cliente, como lo hemos explicado en el Capítulo IX al estudiar el crédito bancario.

La prestación a cargo del cliente de devolver el dinero tomado en préstamo implica la obligación de devolver la cantidad tomada de la misma moneda.

b) Obligación de pagar intereses: el mutuo bancario es esencialmente oneroso. Ya desde la antigüedad le fue permitido a los banqueros cobrar intereses por encima de los máximos comunes. Fue el emperador Justiniano quien reglamentó en Roma todo lo atinente a las tasas de interés máximo permitidas, que se fijaron en un 6% anual en orden general, un 4% anual para las personas "ilustres" que prestaran dinero, y un 8% anual para los banqueros. Se admitió esa tasa diferencial partiendo de la base de que el banquero debía tomar a su vez dinero a interés y pagaría la tasa general (6% anual).

#### 5. Tipos de préstamos

En nuestra plaza las modalidades o tipos de préstamos vigentes son los siguientes:

- a) En moneda nacional;
- b) en moneda extranjera, básicamente en dólares estadounidenses;
- c) personales, es decir aquellos destinados a satisfacer necesidades familiares o de las personas físicas;
- d) personales con garantía prendaria para compra de automotores;
- e) personales con **garantía hipotecaria para compra de inmuebles** y en general para compra, refacción o ampliación de viviendas;
- f) préstamos comerciales para el giro del negocio;
- g) préstamos de inversión para financiar la ejecución, adquisición o instalación de bienes de capital o la ejecución de proyectos, y
- h) préstamos para las PYMES, es decir las pequeñas y medianas empresas.



Existe un tratamiento normativo diferencial para los préstamos personales en general, en cuanto a la calificación del riesgo, hasta la suma de diez mil pesos, ya que las califica con riesgo 0,80% aunque carezcan de garantías, a diferencia de los demás préstamos sin garantías que se clasifican con riesgo 100% (Com. "A" 2136, t. o. de las normas reglamentarias sobre capitales mínimos, Anexo I, tabla de ponderación de los valores de riesgo de los activos no inmovilizados).

También respecto de los préstamos personales para la compra de automotores y vivienda, con garantías reales en cada caso. Estos préstamos garantizados con prendas con registro fijas e hipotecas se clasifican con riesgo 0,50%, a diferencia de los demás préstamos con garantías prendarias e hipotecarias que tienen riesgo 0,75%.

Existen normas especiales para los préstamos a las PYMES en el marco del programa trienal de fomento y desarrollo para estas empresas, establecido por el decreto 2586/92 (Com. "A" 2137 y "A" 2046, entre otras).

## **6. Los préstamos consorciados**

Desde los años setenta es común en la banca internacional la actuación "consorciada" para el otorgamiento de préstamos de cierta envergadura y significación económica. Bajo este sistema se implementaron los préstamos a los países en vías de desarrollo y a las empresas estatales de nuestros países.

Actúa como prestamista un conjunto o "consorcio" de bancos en vez de uno solo como ocurre comúnmente.

En este tipo de préstamo un banco asume el carácter de "jefe de línea" o "gerente" y se encarga de las relaciones entre todos los bancos prestamistas y de éstos con el cliente prestatario. Por esa tarea percibe una comisión especial.

En nuestra plaza recién comienzan ahora este tipo de préstamos, por los cuales dos o más entidades se unen para brindar una asistencia financiera importante.

Es una forma de fraccionar el riesgo de crédito en los grandes préstamos y también de no excederse en los límites impuestos por la autoridad de control en materia de asistencia crediticia.



## **b) Hipoteca**

[Villegas]<sup>2</sup>

### **1. Noción**

#### **1.1. Antecedentes**

Como vimos en el Capítulo I, la hipoteca es una institución de antigua data. La conocieron los griegos y la aplicaron luego los romanos. Al principio como pignus conventum (prenda por convención) y luego adoptando el nombre griego de hypotheca.

En Grecia la venta con pacto de retroventa o con derecho de redención, con alcance similar a la hipoteca, habría sido su antecedente<sup>1</sup>. También fue una garantía general, que incluía las instalaciones, máquinas de producción e inclusive los esclavos que trabajaban en una fábrica.

En el Derecho Romano la hipoteca era una modalidad de la prenda (pignus). El pignus era un contrato que implicaba la afección de una cosa al cumplimiento de una obligación, y que tenía dos variedades o tipos, según que al constituirse hubiese o no desplazamiento posesorio, pero con indiferencia de si la cosa afectada era mueble o inmueble.

La regulación romana en esta materia pasó íntegramente a Las Partidas, en las cuales la hipoteca es tratada como una simple modalidad de la prenda o peño, pues ni siquiera se emplea el nombre de hipoteca, que recién aparecerá en las Leyes de Toro.

El desarrollo de este medio de garantía se vinculó con el progreso de su publicidad, lo que recién ocurrió en el siglo XVIII, cuando se crean los Registros u Oficios de Hipotecas o Registros Inmobiliarios.

A partir de entonces su desarrollo fue incesante, vinculándose directamente con el progreso inmobiliario. A finales del siglo XIX se crearon los primeros bancos o institutos hipotecarios, dedicados especialmente a la financiación de la construcción de viviendas, que pusieron en práctica la necesidad de "movilizar" los créditos emergentes de los mutuos hipotecarios. Ideas ya conocidas por Vélez Sársfield que las incorporó al texto del artículo 3202 del Código Civil y que fueron recogidas por el legislador de 1887 cuando se creó el Banco Hipotecario Nacional, que previo que éste podía emitir cédulas hipotecarias, con la garantía de los créditos hipotecarios que la institución otorgara, como un medio de obtener nuevos recursos del público para continuar otorgando esos créditos para la financiación de la compra o construcción de viviendas.

#### **1.2. Garantía real**

La hipoteca es una garantía real otorgada por el deudor o un tercero en seguridad del cumplimiento de una obligación sobre un inmueble (u otros bienes a los que la ley admite ser objeto de este gravamen), sin entregarlo al acreedor, conservando su uso y goce. La ley permite constituir hipotecas también sobre barcos de más de diez toneladas, aeronaves de cualquier tonelaje, y

minas.

Pueden garantizarse con hipoteca no sólo obligaciones de dar sumas de dinero, sino cualquier tipo de obligaciones: de dar cosas ciertas, de hacer, de no hacer; sean pasadas, presentes o futuras y aun eventuales; puras o condicionadas.

La garantía puede ser otorgada por el mismo deudor o por un tercero.

### 1.3. Aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor

En todos los casos de hipotecas que graven inmuebles destinados a la vivienda del constituyente de su familia, otorgadas en garantía de un crédito en dinero, será de aplicación el régimen legal de Defensa del Consumidor (en nuestro país, establecido en la ley 24.240).

Especialmente este régimen legal tuitivo deberá ser aplicado en el caso de mutuos hipotecarios con destino a vivienda única o del grupo familiar, se trate de créditos bancarios u otorgados por otras instituciones o personas, porque este tipo de créditos están asimilados a los créditos "de consumo", esto es, los provenientes de préstamos personales, profesionales, de familia, y los que se otorgan mediante el uso de tarjetas de crédito, conforme lo hemos expuesto en el Capítulo I, punto 9, apartados 9.3. y siguientes.

## 2. Regulación legal

La hipoteca está regulada en el Código Civil, en los artículos 3108 y siguientes. El Código da un concepto restringido de la hipoteca al decir que es un derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero sobre un bien inmueble determinado que continúa en poder del deudor. Como ya vimos, la hipoteca puede darse en garantía de cualquier tipo de obligaciones.

Por su parte la ley 24.441 incorporó en el país la regulación de la "letra hipotecaria", título valor que lleva incorporado un derecho de crédito que goza de garantía hipotecaria sobre un bien inmueble determinado.

## 3. Naturaleza

La hipoteca es un derecho real, accesorio, sobre un bien inmueble, y no requiere el desplazamiento del bien objeto del gravamen (entrega del bien al acreedor).

### 3.1. Es un derecho "real"

La hipoteca es un derecho "real" sobre una cosa determinada, individualizable y susceptible de ser ejecutada, que confiere a su titular

una facultad o un poder sobre la cosa hipotecada. Tiene la hipoteca los atributos de todo derecho real: el derecho de persecución y el derecho de preferencia.

En la hipoteca, el derecho de persecución consiste en la facultad que tiene el acreedor hipotecario de perseguir la cosa hipotecada en poder de quien se halle, aun de terceros a quienes les haya sido transferida por el titular obligado o constituyente de la hipoteca, hacerla vender públicamente y



cobrarse.

Y el derecho de preferencia consiste en la prioridad que tiene el acreedor hipotecario de cobrar, antes de que otros acreedores, del producido del remate público del bien hipotecado, sea que el bien haya sido ejecutado por él o por un tercero.

Estos atributos los reconoce el Código Civil italiano, en el primer párrafo del artículo 2808, cuando establece: "La hipoteca atribuye al acreedor el derecho de expropiar, también en oposición al tercer adquirente, los bienes vinculados a la garantía de su crédito y de ser satisfecho con preferencia sobre el precio resultante de tal expropiación..."

Estas características hicieron a la hipoteca particularmente apta para servir como garantía de créditos en dinero, facilitando el desenvolvimiento de las actividades económicas y financieras. De allí que su uso se remonte a la antigüedad.

Además, esta cualidad se refuerza por la circunstancia de que el concurso o quiebra del deudor no va a afectar el ejercicio de estos derechos que la ley reconoce al acreedor hipotecario. Ello porque la ley reconoce a la hipoteca el carácter de un "privilegio", conforme lo hemos estudiado en el Capítulo I, punto 5.

### **3.2. Es un derecho "accesorio"**

Los derechos accesorios son aquellos que se constituyen dependiendo de otro principal, al que van unidos indisolublemente. En la hipoteca esta condición emana de la propia definición legal, cuando el artículo 3108 del Código Civil expresa que ella se constituye en seguridad de un crédito en dinero. Esto es que la hipoteca se constituye en garantía de una obligación principal, a la cual accede, siguiendo

su suerte, y de la que no podrá separarse. Si la obligación principal se extingue, se resuelve o anula, la hipoteca se extinguirá, se resolverá, o anulará en su caso.

Esta accesoriedad aparece evidente en la regla del artículo 3131 del Código Civil que prescribe los requisitos del acto constitutivo, en el inciso 2o, que establece que dicho acto debe contener la fecha y la naturaleza del contrato a que accede y el archivo en que se encuentra.

### **3.3. Sobre un bien inmueble**

A tal fin debemos tener presente el concepto legal de bienes inmuebles. Como ya dijimos, pueden ser objeto de hipoteca las minas, los barcos de más de diez toneladas y las aeronaves. Cuando la propiedad minera es diferente de la del superficiario, ella puede ser objeto de esta garantía.

Según nuestro Código Civil, los inmuebles pueden ser tales por su naturaleza, por accesión física o moral y por su carácter representativo.

Inmuebles por su naturaleza son las cosas que están por sí mismas inmobilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad; todo lo que está incorporado al suelo de manera orgánica y todo lo que se halla bajo el suelo sin el hecho del hombre.

Son inmuebles por accesión física las cosas muebles que están inmobilizadas por su adhesión definitiva a un inmueble, como, por ejemplo, los edificios, casas, etcétera.

Son inmuebles por accesión moral las cosas muebles intencional-mente puestas por su propietario



como accesorios de un inmueble sin estarlo físicamente. Lo que importa en la accesión moral es la dependencia económico-social de la cosa con respecto al inmueble. Son tales, los utensilios de labranza o minería, la semilla que se tiene para sembrar, animales destinados al cultivo o beneficio de una finca, etcétera y todos los útiles, instrumentos, máquinas, sin los cuales los establecimientos agropecuarios, mineros o industriales, no podrían funcionar ni cumplir con su destino.

Son inmuebles por carácter representativo los instrumentos públicos donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de la hipoteca y anticresis (que son considerados bienes muebles).

Cabe tener presente que los bienes inmuebles pueden ser públicos o privados. Son bienes públicos del Estado aquellos de uso o comodidad común y de utilidad e interés general. Son tales: los mares territoriales, hasta la distancia que determina la legislación especial; los mares interiores, bahías, ensenadas, puertos y ancladeros; los ríos, sus cauces, las demás aguas que corren por cauces naturales o tengan la aptitud de satisfacer usos de interés general; las playas de mar y riberas internas de los ríos, lagos navegables y sus lechos; las islas formadas o que se formen en el mar territorial o en ríos o lagos navegables, cuando no pertenezcan a particulares; las calles, plazas, caminos, canales, puentes, y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común; los documentos oficiales de los poderes del Estado, y las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos de interés científico (art. 2340, Cód. Civ.).

Bienes privados del Estado son aquellos semejantes que corresponden al dominio de los particulares. Su enajenación está sometida al Derecho Administrativo (se discute si pueden o no ser embargables). Son tales: las tierras que pertenecen a la República y carecen de dueños, las minas de oro, plata, cobre, etcétera, no obstante que su superficie fuese dominio de particulares, los bienes vacantes o mostrencos, y los de las personas que mueren sin dejar herederos, ferrocarriles y construcción hecha por el Estado, etcétera (art. 2342, Cód. Civ.).

Bienes de las municipalidades son los que el Estado pone bajo el dominio de las municipalidades; son enajenables en el modo y por la forma que las leyes especiales lo prescriban.

La Iglesia Católica, como persona jurídica de carácter público, tiene patrimonio propio. Sus bienes son enajenables en conformidad con las disposiciones de la Iglesia y a las leyes que rigen el patronato nacional. Se siguen las normas del Derecho Canónico.

Bienes de los particulares son aquellas cosas que no son bienes del Estado Nacional, ni de los Estados provinciales, ni de las municipalidades, ni de la Iglesia Católica.

Para que puedan ser objeto de hipoteca, los bienes deben estar en el comercio. Están en el comercio todas las cosas cuya enajenación no fuera expresamente prohibida por la ley o dependiera de una autorización de la autoridad pública. Son absolutamente inenajenables en el primer caso y relativamente inenajenables en el segundo.

Están fuera del comercio los bienes del dominio público del Estado y aquellos bienes cuya enajenación hubiere sido prohibida por actos entre vivos o disposiciones de última voluntad, en tanto la ley lo permite (como el caso de establecimientos industriales, agropecuarios o comerciales que constituyan una unidad económica arts. 51, 52 y 53, ley 14.394). Estos bienes no pueden ser dados en hipoteca.

Hay otros, en cambio, para cuya disposición se requiere una autorización previa de la autoridad, como es el caso de los inmuebles ubicados en zonas de seguridad. También los inmuebles de propiedad de los bancos y entidades financieras que, para ser gravados, requieren autorización previa del Banco Central de la República Argentina (art. 28, inc. a, ley 21.526 y sus modificatorias).

Tampoco pueden ser dados en hipoteca aquellos bienes que no son embargables, como el bien de familia (art. 34, ley 14.394); los construidos con determinados fondos, como los del Instituto Nacional de Previsión Social. Tampoco se pueden gravar los sepulcros ni aquellos inmuebles afectados por cláusulas de inalienabilidad, en la medida autorizada por la ley (art. 12, ley 4128).

### **3.4. Sin desplazamiento**

La hipoteca, como la prenda con registro, no implica el desplazamiento del bien gravado. Al contrario, éste permanece en poder de su titular (sea el deudor o un tercero).

Esta cualidad tan singular es lo que permitió que la hipoteca pudiera servir como elemento de promoción del crédito, al permitir que el bien objeto de la garantía continuara en poder del deudor o garante, sirviendo a su actividad económica y permaneciendo en su patrimonio.

#### ***c) El crédito garantizado con hipoteca***

[Nuta]<sup>3</sup>

De lo expresado aquí, parecería que queda claro: la necesidad de que exista y se encuentre determinado en la convención hipotecaria el crédito principal o causa-fuente de la obligación. Conclusión a la que se arriba linealmente por el solo razonamiento de las normas jurídicas citadas, que lo aseveran en forma expresa.

Nos adherimos a la interpretación que sostiene que el vocablo "crédito" utilizado en el artículo 3108 del Código Civil se ha hecho, en su significado amplio del derecho del acreedor para exigir de su deudor la prestación debida, en armonía con la fuerza expresiva del artículo 496.

Siguiendo las magistrales enseñanzas de Vélez en sus notas a la denominación de la parte primera de la Sección Primaria "De las Obligaciones en General" y el artículo 495 del Código Civil, pensamos que es prudente, como elemental y didáctico, encabezar todo planteo que involucra temáticas eslabonadas alrededor de las obligaciones de los contratos, -sus naturalezas, efectos y vinculaciones-, distinguiendo muy claramente entre uno y otro instituto. Porque entre las fuentes de las obligaciones, el contrato es sólo una de ellas. Todo lo importante y fuente que se quiera. Pero jurídica y esencialmente: una.

Es evidente que de no distinguir -aunque luego sea para unir, al modo de Maritain- se producirá la confusión que tanto, y con tanta razón, preocupó al ilustre codificador; y que traerá entre tantas consecuencias negativas, la de estar hablando de los contratos y mezclar ideas propias de las obligaciones y viceversa.

Con esta aclaración de previo y especial pronunciamiento, ahora nos circunscribiremos al contrato, exclusivamente, como una de las fuentes de las obligaciones; recordando siempre que a más del contrato, las otras fuentes son los delitos y cuasidelitos, y la ley; aunque para alguna doctrina las dos primeras categorías quedan comprendidas en la ley. No obstante, nunca debemos olvidar, tampoco, nuestros propósitos didácticos.

Entendemos por obligación la relación jurídica en virtud de la cuál alguien, denominado deudor, debe satisfacer una prestación a favor de otro llamado acreedor.

Impropiaamente se suele designar con la palabra obligación al contrato que puede originarla, o también al instrumento en que ella consta... Pero ello no justifica que el legislador incurra en semejante confusión como el Código Civil en el artículo 500, la obligación a que allí se alude es el documento que le sirve de prueba.

Los elementos esenciales de la obligación son: el sujeto que se desdobra en activo y pasivo, el objeto, y la causa eficiente o fuente de la obligación. No es dable imaginar obligación que carezca de sujetos, o de objeto, o de causa eficiente. Esa situación aunque tuviese la apariencia de obligación, sería como tal jurídicamente inexistente, o nula, según se siga una u otra teoría.

La causa eficiente o fuente es el hecho que la ha originado.

Nuestro Código recoge este esquema del asunto siguiendo, casi a la letra, a Freitas en el artículo 499: "No hay obligación sin causa, es decir, sin que sea derivada de uno de los hechos, o de uno de los actos lícitos o ilícitos, de las relaciones de familia, o de las relaciones civiles".

En la nota al artículo 3129 Vélez habla de causa lícita de la obligación. Es causa lícita el acto o contrato que la origina, conforme a la ley, con más las que surgen de la ley misma.

De donde desentrañamos, entonces, que cuando el artículo 3131 en sus incisos 2Q y 4Q impone la necesidad de determinar el

crédito y la deuda, o sea la manifestación expresa de la suma cierta de dinero a que asciende la misma, se está entendiendo por crédito la causa fuente -acto o contrato o ley- que origina la obligación articulada en un contrato que es la base para la constitución de la hipoteca.

Invirtiendo los términos de la relación causal, sin alterarse el producto, tendríamos: contrato-obligación-hipoteca, y a su vez la hipoteca sólo puede ser convencional (art. 3115). El marco de esta convencionalidad está dado por aquello que Molinario dio en calificar como pacto hipotecario prestado por el deudor en el acto notarial de constitución (arts. 3128, 1184, inc. 1Q) más el consentimiento prestado por el acreedor que acepta prestarle por acto posterior, eventualmente.

Es nuestra intención dejar bien aclarado, que no debemos confundir el contrato fuente de la obligación principal, con el contrato o convención hipotecaria que da nacimiento al derecho real.

La hipoteca es especial porque puede constituirse por un crédito determinado. Las hipotecas con causa indeterminada impiden conocer exactamente el pasivo hipotecario del deudor en un momento cualquiera.

Es indispensable, en efecto, conocer exactamente el crédito garantido por la hipoteca y la cuantía de este crédito. Si no se tuviesen en cuenta estas dos indicaciones, si los inmuebles se hipotecaran para la garantía de todos los créditos que pudieran originarse en favor del acreedor sin ninguna limitación, el crédito del deudor quedaría consumido a la primera hipoteca que otorgase, pues en esta incertidumbre ninguna otra persona consentiría en prestarle dinero.

La Cámara de Apelaciones de Rosario en autos "Chiesa Hnos. Ltda. c/Curtiembres Andino SRL", dijo: "Por haberse omitido en la escritura hipotecaria toda mención a la naturaleza del contrato a que accede la garantía, el acto constitutivo adolece del defecto de no respetar la especialidad de la hipoteca, lo que importa su nulidad (art. 3148 CC.), nulidad esta que es de carácter absoluto puesto que autoriza expresamente a oponerla al propio deudor (art. citado in fine), contrariando el principio general que prohíbe hacerlo a quien la produjo o concurrió a producirla. Consecuentemente el título de esta ejecución es inhábil, bien entendido que sólo en cuanto título hipotecario y sin perjuicio de

las implicancias de otro orden que puedan surgir del acto público en cuestión.

La Cámara de Apelaciones de Morón en autos "Cía. Financiera Morón S.A. c/Central Camping S.R.L. dijo: "El principio de la especialidad en punto al crédito exige antes que nada, la expresa mención en el acto constitutivo de la hipoteca de la causa-fuente de la obligación que garantiza.

Los artículos 3109, 3131 y 3132 del Código exigen la determinación precisa del inmueble gravado -especialidad objetiva- y la del crédito garantizado -especialidad subjetiva-, con la indicación de la naturaleza del contrato (renta vitalicia, mutuo, cuenta corriente, obligación de hacer o no hacer, etc.) y de su cuantía. No puede pensarse válidamente, que porque no se impugna la causa del crédito o del contrato del que emerge, o se admite que la misma sea lícita, debe concluirse por la validez de la hipoteca. No es así: una cosa es la hipoteca como derecho real de garantía y otra el crédito como relación personal entre las partes; lo que la ley quiere con el principio de especialidad es precisamente lo contrario o sea, que la hipoteca, al mencionar la naturaleza del contrato, permite al acreedor conocer su causa sin tener que entregarse a otras investigaciones extrañas al instrumento mismo. Es nula la hipoteca otorgada "para garantizar y asegurar el pago de cualquier suma de dinero o efectos que la sociedad... actualmente adeudare o en adelante pudiera adeudar..." porque no se menciona ningún contrato al que acceda la garantía, simplemente surge que la acreedora es una entidad financiera, sin que de ello pueda concluirse que los contratos que se hayan querido asegurar sean los que acostumbra a realizar una empresa de este tipo. No puede verificarse un crédito que pretende probarse con una hipoteca declarada nula por transgredir el principio de especialidad al no individualizarse en ella el crédito al cual accede el gravamen, no obstante declarase en ella un valor estimativo.

#### ***d) Distintos tipos de créditos garantizados con hipoteca***

[Nota]<sup>4</sup>

Tratándose de obligaciones dinerarias actuales y puras, por ejemplo un mutuo por determinada cantidad de dinero, ya está determinado el monto del crédito, de la deuda y a su vez del gravamen o techo de la cobertura hipotecaria.

Pero a su turno, el artículo 3109, párrafo segundo, dice: "Si el crédito es condicional o indeterminado en su valor, o si la obligación es eventual, o si ella consiste en un hacer o no hacer, o si tiene por objeto prestaciones en especie, basta que se declare el valor estimativo en el acto constitutivo de la hipoteca " y más adelante el artículo 3153 agrega: "La hipoteca garantiza los créditos a término condicionales o eventuales, de una manera tan completa como los créditos puros y simples. "

De este párrafo tenemos que tratar primero la referencia a las obligaciones no dinerarias (de hacer o no hacer) en cuyo caso, debe estimarse el monto de la prestación en una suma o cantidad cierta de dinero.

Igual procedimiento será cuando el crédito fuere indeterminado en su monto o importe, como por ejemplo la hipoteca que garantice los alquileres devengados por un contrato de locación, o el saldo de una cuenta corriente. En este caso se estima la suma a que pueda alcanzar como monto

máximo la deuda o límite de la garantía.

En los créditos condicionados, el titular del derecho real queda sujeto a que se cumpla o no la condición con las referencias que señalan los artículos 3156 para crédito sujeto a condición suspensiva y 3155 para el crédito sometido a condición resolutoria.

El concepto que generó encontradas posiciones doctrinarias es el de obligación eventual.

Una corriente que parte de Segovia opina que la obligación eventual en esta situación legal es toda obligación futura, "es la que depende de un evento"; es decir que no existe aún, pero que puede existir ex pos facto; toda obligación futura cuya existencia no es necesaria. Y, Segovia además, hace la aclaración de que: "La obligación suspensiva no es eventual, hoc sensu, (según los arts. 3109 y 3153) en razón de su efecto retroactivo que hace se la considere como si desde el principio hubiese existido".

Otra corriente doctrinaria entiende que la mención a "obligaciones eventuales" en el artículo 3109 es redundante, porque el ejemplo típico consiste en los sujetos a condición suspensiva, es decir que dependen de un acontecimiento futuro o incierto.

Nosotros participamos de la primera de las corrientes descriptas.

Vélez tomó como fuente para la introducción de obligación eventual el artículo 3109 y a la doctrina francesa y especialmente a Aubry y Rau que nos dicen: "...la hipoteca puede constituirse en seguridad de toda clase de obligaciones cualquiera sea su naturaleza y modalidad. Así puede acceder a una obligación a plazo o condicional, o aún simplemente eventual, y particularmente a la que resultara de un préstamo a efectuarse o de la realización de una apertura de crédito."

Baudry Lacantinerie expresan: "que la hipoteca puede ser válidamente constituida en garantía de un crédito simplemente eventual. Así para citar ejemplos, una hipoteca puede ser válidamente constituida para asegurar el pago de los daños y perjuicios, o la restitución del precio a los que un vendedor esté eventualmente expuesto a ser condenado, será válida también en garantía de un préstamo a efectuar".

Y con la claridad que necesitamos para el tema que nos ocupa Ripert y Boulanger por su parte señalan que: "puede constituirse válidamente una hipoteca para garantizar un crédito simplemente eventual siempre que se indique con suficiente precisión el acontecimiento que pueda dar origen al crédito, de manera que éste pueda ser individualizado."

Tratándose de hipotecas para garantizar apertura de créditos los artículos 3109 y 3153 del Código Civil autorizan la constitución de hipoteca para garantizar obligaciones eventuales y éstas no son otras que las obligaciones futuras que los constituyentes de la hipoteca prevén como posibles.

El codificador argentino, al autorizar estos gravámenes, se adelantó al futuro acordando ductilidad a la figura real al conceder que fuese constituida para garantizar ese tipo de obligaciones. La constitución anticipada de la garantía real funciona como accesoria de obligaciones que se prevén como de posible concreción.

Nuta nos dice: "que la garantía comprendería el saldo que arroja el crédito en el momento de expirar el convenio.

"La hipoteca garantiza el crédito una vez que el mismo haya sido usado y hasta el monto de la cantidad prestada y no por más, y quedará nula si no ha usado crédito".

El principio de especialidad en este tipo de obligaciones tiende, como ya lo hemos dicho, a proteger al deudor para que no pueda ser despojado de un solo golpe de todo su crédito, como también para saber hasta qué monto alcanza su responsabilidad y también, proteger a los terceros pues



conocen así el máximo de gravámenes que afectan a la finca objeto de la garantía hipotecaria.

Pero, debemos aclarar que hay quien confunde obligación eventual con la causa-fuente de la obligación.

Nosotros admitimos que la obligación sea futura, que no haya nacido aún, pero nos resulta evidente que lo que debe, inexorablemente existir a la época de la constitución de la hipoteca es el contrato u otra causa-fuente de obligaciones del cual aquéllo pueda nacer. Y ese contrato o cualquier otra causa-fuente debe estar descripta en el acto constitutivo de la hipoteca (art. 3131, inc. 2e).

### 3 Normativa

#### ***TÍTULO VI: DE LA HIPOTECA Y DE LA PRENDA***

[Código Civil]<sup>5</sup>

#### **CAPÍTULO I: De la hipoteca**

**ARTÍCULO 409-** La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena.

No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.

Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecario. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía.

Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. en ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes, de acuerdo con el artículo 413.

(Así reformado por ley N° 3363 de 6 de agosto de 1964).

**ARTÍCULO 410.-** Sólo puede hipotecar quien puede enajenar.

No son susceptibles de hipoteca:

1º.- Los bienes que no pueden ser enajenados.

- 2º.- Los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce.
- 3º.- Los muebles colocados permanentemente en un edificio á no ser con éste.
- 4º.- Las servidumbres, a no ser con el predio dominante.
- 5º.- Los derechos de uso y habitación.
- 6º.- El arrendamiento.
- 7º.- El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño.

**ARTÍCULO 411-** La hipoteca de una finca abraza:

- 1º.- Los frutos pendientes a la época en que se demande la obligación ya exigible.
- 2º.- Las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales.  
No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estuvieren hipotecadas independientemente en favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles a reunir fuere el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario.
- 3) Las indemnizaciones que pueda cobrar el propietario por causa de seguro, expropiación forzosa y de perjuicios.  
(Así adicionado ley N° 3450 de 5 de noviembre de 1964, artículo 1º y N° 3363 de agosto de 1964).
- 4) En los edificios y desarrollos sometidos al régimen de propiedad en condominio, el derecho que sobre los bienes comunes corresponda al propietario de una finca filial.  
(Así reformado por el artículo 40 de la ley No. 7933 de 28 de octubre de 1999).

**ARTÍCULO 412.-** La hipoteca constituida en garantía de una obligación que gana interés, no responde con perjuicio de tercero más que de las tres anualidades anteriores a la demanda, y de las que corran después de ella.

**ARTÍCULO 413-** La obligación garantida debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno.

**ARTÍCULO 414.-** Constituida hipoteca por un crédito abierto con limitación de suma, garantiza las cantidades entregadas en cualquier tiempo y para diversos fines, siempre que no excedan de la suma prefijada. Cualquier pago que efectúe el deudor, automáticamente creará disponibilidad para ser utilizada de la forma que lo convengan las partes.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No.7460 del 29 de noviembre de 1994)

**ARTÍCULO 415-** El inmueble hipotecario y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda.

**ARTÍCULO 416-** Cada vez que el deudor verifique un pago parcial, tiene derecho a exigir la reducción de la hipotecaria. Cuando sean varias las fincas hipotecadas, a él corresponde exclusivamente hacer la imputación de pagos, salvo pacto en contrario.

**ARTÍCULO 417-** Siempre que haya de venderse judicialmente la finca hipotecada, se citará a todos los acreedores hipotecarios.

Si la finca se vende en concurso o quiebra o por ejecución del acreedor hipotecario primero en grado, la recibirá el comprador libre de gravamen.

Si la venta se hace por ejecución de un hipotecario de grado inferior, el comprador recibirá la finca con los gravámenes anteriores de condición no cumplida o de plazo no vencido; pero si los créditos anteriores fueren ya exigibles, también la recibirá el comprador libre de gravámenes y el precio de ella se distribuirá entre los acreedores según el orden de sus respectivos créditos.

**ARTÍCULO 418.-** En los casos en que el comprador debe recibir la finca libre de gravamen, concurriendo acreedores con crédito de plazo no vencido, se reducirá el crédito con el descuento del interés legal, salvo que el crédito devengue interés, en cuyo caso no se hará tal descuento.

Si concurrieren acreedores cuyos créditos dependen de una condición, se depositará la suma que valgan sus créditos para hacerles pago si la condición se cumple.

Cuando el precio del seguro o de la expropiación forzosa venga a sustituir a la finca, se pagará a los acreedores hipotecarios por su orden y del modo explicado.

En ninguno de los casos especificados habrá lugar al pago de los créditos no exigibles, si el deudor ofrece garantías suficientes en reemplazo de la extinguida.

**ARTÍCULO 419.-** El tercer poseedor del inmueble hipotecado será requerido, si el deudor no paga dentro del término legal, para que dentro de diez días verifique el pago de la suma que garantiza la finca, o la abandone a la ejecución. Es innecesario el requerimiento si el tercer poseedor adquiere la finca después de vencida la obligación objeto de la hipoteca.

**ARTÍCULO 420-** El tercer poseedor no puede alegar excusión ni retener el inmueble hasta el pago de lo que le corresponda por las mejoras y gastos que hubiere hecho.

**ARTÍCULO 421.-** Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados.

ARTÍCULO 422.- (Derogado por el artículo 37 aparte b) de la Ley N° 8624 del 1° de noviembre de 2007)

**ARTÍCULO 423.-** Realizada la venta judicial en el caso de haberse renunciado los trámites del juicio ejecutivo, el deudor podrá hacer valer en vía ordinaria los derechos que le asistan a causa de la ejecución, pero sin que por eso deje de quedar firme la venta del inmueble hecha a favor de un



tercero.

**ARTÍCULO 424.-** La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones. -Se extingue también por la resolución del derecho del constituyente, en los casos en que conforme a la ley las acciones resolutorias perjudican a tercero, y por la venta judicial en los casos en que el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes.

(Así reformado por Ley N° 16 de 12 de diciembre de 1887, artículo 1°).

**ARTÍCULO 425.-** Las hipotecas legales reconocidas por la legislación anterior sólo subsistirán con perjuicio de tercero durante dos años. Los interesados pueden desde luego exigir que dichas hipotecas legales se reemplacen con una hipoteca especial.

#### 4 Jurisprudencia

***a) Hipoteca: Constitución sobre inmueble sujeto a copropiedad  
Nulidad absoluta por faltar autorización de condueños y efectos***

[Sala Primera]<sup>6</sup>

Voto de mayoría

" **IV.-**En cuanto al fondo del asunto concierne, en materia de contratación civil, por principio general, la venta de cosa ajena es absolutamente nula. Ello es así porque la venta entraña la transmisión de la propiedad del bien objeto del contrato, para lo cual es imprescindible que el enajenante sea el propietario del objeto. De modo que no es procedente conferir o reconocer validez al negocio cuando ese objeto no sea del dominio pleno del transmitente. En consecuencia, al venderse cosa ajena, la ley, mediante la doctrina que encierra el artículo 1061 del Código Civil, hace nula la venta, restableciendo así la situación jurídica al estado de cosas que existía antes del acto de disposición ilegítimo, cometido por el enajenante al disponer de un bien que no es de su entera propiedad.

**V.-**Por otra parte, la legislación civil confiere al propietario, entre otros atributos, la facultad de enajenar el bien de su dominio, conforme así lo expresa el artículo 264, inciso 3), del Código Civil, norma que debe empatarse, para los efectos de esta litis, con el numeral 430 del mismo cuerpo de leyes, en virtud del cual únicamente puede hipotecar quien puede enajenar, y dado que para poder enajenar válidamente se requiere que el transmitente posea el dominio pleno sobre el bien, es necesario entonces que quien hipoteque sea propietario de la cosa, como así lo establece expresamente el artículo 409 *Ibíd*em, al disponer: "La hipoteca se constituye...por el dueño de un inmueble..."



**VI.-**Ahora bien, cuando la cosa a enajenarse, o bien, a hipotecarse, pertenece simultáneamente a varias personas, éstas, en calidad de condueños, han de ejercer conjuntamente dichas facultades de enajenación e hipoteca o garantía, en proporción a la parte que cada uno tenga respecto al objeto. Pero si se trata de un derecho indiviso, ideal, esto es, cuando no se ha determinado o individualizado materialmente la parte que a cada uno le corresponde, mediante el procedimiento respectivo de localización de derechos, no se puede disponer legalmente de fracción alguna del bien, mucho menos de su totalidad, a no ser con la autorización expresa del resto de condueños, precisamente, por pertenecer el bien a todos ellos en común. En este sentido, al tenor de la relación de los artículos 270, 409, 410 y 1061 del Código Civil, si uno de los condueños hipoteca la totalidad de la finca que, formando un todo, una universalidad, un derecho ideal, pertenece en común a varias personas, sin tener autorización expresa de todos los condueños, está disponiendo de algo sobre lo cual no posee el pleno dominio exigido por ley, apto y necesario para su validez, razón por la que deviene nulo el acto, pues cuando un bien es propiedad común de varios sujetos, la totalidad de la cosa debe enajenarse o hipotecarse por todos los condueños, o bien, por uno o varios, con la autorización expresa de los restantes.

**VII.-**Así las cosas, la hipoteca, en los términos en que fue constituida, adolece de nulidad absoluta; corolario de ello, el acto de cuyo seno afloró se ha de considerar ilegítimo. De esto se deriva también la incapacidad para la producción de efectos jurídicos y la restitución de las cosas al estado anterior al acto o contrato viciado de nulidad, de suerte que todos aquellos actos y contratos de ejecución y los que resulten ser consecuencia directa e inmediata, se ven afectados igualmente por la nulidad; por lo consiguiente, su eficacia queda asimismo sin ningún valor, pues deben considerarse inexistentes, toda vez que, por producir la nulidad la insubsistencia del acto o contrato, al punto de estimarse jurídicamente inexistente ese acto o contrato, no puede hacer nacer derecho ni efecto en favor o en contra de algún sujeto (artículos 835, 837 y 847 del Código Civil) [...]. Por otra parte, debe observarse que la referida nulidad recae sobre el acto de constitución de la hipoteca, mas no respecto a la relación obligatoria que vinculó a deudor y acreedor, la cual en nada se ve afectada por el vicio, toda vez que no es la obligación, sino el acto de disposición del bien dado en garantía sobre el cual no se tenía el pleno dominio, lo que produjo la nulidad.

**X.-**Como ha quedado establecido, la nulidad de la hipoteca hace también nulos los actos y contratos que sean consecuencia suya. En tal efecto, el remate, la adjudicación, la cesión de derechos, las diligencias de información posesoria y la inscripción del inmueble en el Registro Público, devienen nulas, pues en virtud de aquella nulidad, la situación jurídica se retrotrae al estado de cosas anterior al acto inválido, sea, a la situación imperante antes de la constitución hipotecaria. Con ello, ante la ausencia de efectos jurídicos, no puede reconocerse la existencia jurídica de esos actos y contratos que, sucedidos uno de otro, son derivación inmediata y directa del acto inválido, porque la nulidad absoluta acarrea insubsistencia jurídica del acto, de manera tal, que se elimina cualquier posibilidad de nacimiento o consolidación de derechos o efectos jurídicos en favor o en contra de alguna persona, aun cuando se hayan ejecutado de alguna forma esos actos o contratos, pues en virtud de la nulidad pierden también toda validez y eficacia dichos actos de ejecución, al restituirse la situación jurídica al momento anterior a la producción del acto viciado de nulidad."

**b) Análisis sobre el plazo de prescripción aplicable a la hipoteca otorgada como garantía de crédito mercantil**

[Tribunal Primero Civil]<sup>7</sup>

Voto de mayoría

"V.- En cuanto a la prescripción, tampoco lleva razón el apelante en sus agravios. Sostiene que por tratarse de una obligación mercantil, las hipotecas al cobro prescriben a los 4 años. El punto lo ha abordado la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, con distintas integraciones. En un principio sostuvo la tesis del recurrente; esto es, la naturaleza de la relación causal justificaba el plazo prescriptivo: 4 años si era mercantil y 10 años si era civil. No obstante, en la actualidad el criterio predominante, sin importar el negocio subyacente, se inclina por considerar el período decenal. Así lo resolvió la citada Sala en el voto número 481 de las 16 horas 15 minutos del 19 de junio del 2002: *"III.- El punto debatido se limita a definir la naturaleza jurídica del plazo prescriptivo de un crédito garantizado con hipoteca común. Sobre el tema es posible identificar tres etapas: 1) la tesis tradicional que pregonaba la prescripción ordinaria o decenal, sin distinguir entre la relación causal y el título que la garantiza. Su apoyo jurídico lo fue la interpretación auténtica al artículo 968 del Código de Comercio. 2) Esta posición se mantuvo invariable hasta el voto número 40 de las 15 horas del 3 de junio de 1994, cuando esta Sala por mayoría y, con otra integración, se inclinó por establecer el plazo según el negocio subyacente. Este nuevo criterio se aferra a la accesoriedad de la hipoteca respecto al negocio principal, de suerte que prescrito éste debe suceder lo mismo con lo accesorio. 3) se retorna a la tesis legal de los 10 años sin que tenga relevancia el origen del crédito garantizado. IV.- El criterio de la relación causal encuentra su mayor representante en el voto 40 de 1994 de esta Sala, en el cual se cuestiona los alcances de la interpretación auténtica del artículo 968 del Código de Comercio, norma que en forma clara dispone que las hipotecas comunes o de cédulas continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años. En ese sentido, al analizar una compraventa mercantil con garantía hipotecaria, por mayoría se dispuso: "V.- La Ley N° 3416 de 3 de octubre de 1964, al interpretar en forma auténtica el artículo 968 del Código de Comercio, estableció: "Artículo Único.- Interpretáanse las disposiciones del artículo 968 del Código de Comercio en el sentido de que la prescripción de las acciones que se deriven de actos y contratos mercantiles, se regirá por las disposiciones del capítulo a que este artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años."- Esta disposición puede resultar equívoca por varios motivos. En primer lugar, tratándose de cédulas hipotecarias, la interpretación dada por el legislador estaba sobrando. En efecto, las cédulas hipotecarias incorporan, en sí, dada su condición de título valor, un crédito, sin indicar la causa por la cual se emitió (principio de abstracción). Ese crédito, al estar reguladas las cédulas en el Código Civil, es de naturaleza civil. Ergo, lo referente a la prescripción mercantil no le es aplicable a las cédulas, por lo cual no precisaba respecto de ellas la citada interpretación. En cuanto a las hipotecas comunes, la interpretación transcrita podría conducir a criterios contradictorios. Debe repararse, al respecto, en la naturaleza accesorio de ese derecho real de garantía. La hipoteca sirve para asegurar el cobro de una obligación en caso de incumplimiento; ella confiere al acreedor el derecho de sacar a remate la finca dada en garantía, siguiendo los procedimientos legales respectivos, y así saldar la deuda con el dinero obtenido en la*



*almoneda pública. Pero si el derecho de crédito garantizado se extingue, la hipoteca corre la misma suerte. Este principio lo recoge el artículo 424 del Código Civil. Pero a la inversa no sucede igual. Si la hipoteca se extingue por cualquier motivo, no necesariamente fenece el crédito asegurado. La garantía hipotecaria puede darse sobre cualquier obligación. Por ejemplo, podría darse para respaldar el pago de honorarios de profesionales, en cuyo caso, el derecho garantizado prescribiría en tres años (artículo 869, inciso 2º, del Código Civil), y si se diera la extinción del derecho de crédito por esta causa, también la hipoteca, como derecho accesorio, se extinguiría. En realidad, no existe ninguna disposición en el Código Civil en la cual se establezca la prescripción de la hipoteca, como derecho real de garantía, en el plazo de diez años. Al ser un derecho accesorio, su existencia está ligada a la del crédito garantizado. Sin embargo, el verdadero problema en este tipo de derecho real, es el de la vigencia de su inscripción en el Registro. Para dar certeza en el tráfico de inmuebles, dada la publicidad registral a la cual está afecta la hipoteca, el párrafo segundo del artículo 471 del Código Civil dispone: "Las hipotecas, ya sean comunes o de cédulas, inscritas o detenidas por defectuosas, que en cualquier tiempo aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán, después de esa fecha, efectos en perjuicio de terceros y el Registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca respectiva, hará caso omiso de tales gravámenes.". Sin embargo, ello no quiere decir que, cuando la hipoteca garantice una obligación, sea civil o mercantil, cuyo plazo de prescripción sea inferior a los diez años, deba interpretarse que el derecho garantizado deje de prescribir en el plazo que le es propio, debiéndose aplicar entonces el término de diez años. Si garantiza, como se dijo en el ejemplo, los honorarios de un profesional, el derecho de crédito principal sigue prescribiendo en 3 años, y no en 10. Si respalda una obligación mercantil, el plazo de prescripción será el previsto por el Código de Comercio para el acto o contrato respectivo; sea, no podría aplicarse el de diez años. Empero, registralmente continuaría existiendo el gravamen hipotecario, respecto de terceros, aún después de haber transcurrido el término de prescripción previsto para el derecho asegurado. Por ello, algunos autores han sostenido que, al menos en cuanto a la inscripción registral, el derecho de hipoteca puede subsistir aún habiendo fenecido el crédito garantizado, quedando abierta la posibilidad de ejercer la acción hipotecaria si, terceros de buena fe, se han constituido en cesionarios del crédito hipotecario. Sin embargo, ello sólo es factible, al tenor de esta tesis, respecto de terceros adquirentes de buena fe, quienes ejerzan acciones hipotecarias. Pero, tal fenómeno no sucede en el sub lite, pues no se trata de una acción de naturaleza hipotecaria, a cuya especie se refiere la interpretación auténtica dicha, sino de una acción derivada del contrato mismo de compraventa, la cual, en virtud del principio de accesoriedad precitado, y de la misma literalidad de la interpretación auténtica del artículo 968, debe regirse por las disposiciones del Código de Comercio. Por ello, el argumento del recurrente no es de recibo.". V.- En otro asunto similar, pero referido a un contrato de arrendamiento de dinero garantizado con cédula hipotecaria, igualmente por mayoría la Sala mantuvo el criterio de que el plazo de prescripción es de 4 años de acuerdo con el negocio causal y no al título que lo respalda. Al respecto se dijo: "III. La Ley N° 3416 del 3 de octubre de 1964 interpretó auténticamente el artículo 968 del Código de Comercio al expresar: "... la prescripción de las acciones que se deriven de actos y contratos mercantiles, se regirá por las disposiciones del capítulo a que este artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años". Esta disposición resulta equívoca por varias razones. En primer lugar las cédulas hipotecarias por su condición de título valor incorporan un crédito, sin mencionar la causa de su emisión. Las cédulas por encontrarse reguladas en el Código Civil, su crédito es de naturaleza civil. No obstante, la prescripción mercantil no le es aplicable a las cédulas hipotecarias por la naturaleza accesoría en tanto derecho real de garantía. La hipoteca constituye un medio de aseguramiento para el cobro de una obligación en caso de incumplimiento, potenciando en el acreedor su derecho a sacar a remate la finca en garantía y saldar la obligación con el resultado de la subasta pública. Empero, si*



el derecho de crédito garantizado se extingue, la garantía hipotecaria corre la misma suerte. Principio recogido por el artículo 424 del Código Civil. Pero en sentido inverso no sucede igual. Si la hipoteca se extingue no fenece necesariamente el crédito asegurado. La hipoteca puede constituirse sobre cualquier tipo de obligación, y si opera la extinción del crédito principal, por la misma causa también la garantía hipotecaria, como derecho accesorio, se extingue. En realidad, en el Código Civil no existe disposición en la cual se establezca la prescripción decenal de la hipoteca como derecho real de garantía. Por ser un derecho accesorio, su existencia está ligada a la del crédito garantizado. Si el crédito respalda una obligación mercantil el término de prescripción será el previsto en Código de Comercio para el acto o contrato y no podría aplicarse el de diez años. No obstante, registralmente el gravamen continuaría existiendo respecto de terceros de buena fe constituidos en cesionarios del crédito hipotecario, aún después de transcurrido el término de prescripción previsto para el derecho asegurado, quienes ejerzan acciones hipotecarias (principio consagrado en la sentencia N°40 de las 15 horas del 3 de junio de 1994). En el sub lite no se trata de una acción hipotecaria a cuya especie se refiere la interpretación auténtica, sino de una acción derivada de un contrato de arrendamiento de dinero por virtud del principio de accesoriedad y la literalidad de la interpretación del artículo 968 del rito de comercio, debe regirse por el Código de Comercio y no el Civil.” Voto número 279 de las 15 horas 30 minutos del 26 de abril del año 2000. En ambos casos, los votos salvados mantienen la tesis tradicional de los 10 años. VI.- El criterio de las relación causal no logró consolidarse dentro de la Sala. En el voto número 54 de las 15 horas del 3 de junio de 1998 aplica el plazo decenal a una compraventa civil conforme al artículo 968 del Código de Comercio y su interpretación auténtica. En lo que interesa resolvió: “V.- En el presente asunto, el Tribunal aplica la prescripción de cuatro años que contempla el Código de Comercio, por considerar que la compraventa es de naturaleza mercantil. Primeramente, cabe indicar que, aún cuando la venta en cuestión fue hecha por una sociedad a un agricultor, dicho contrato no encaja dentro del supuesto contenido en el inciso a), del artículo 438, del Código de Comercio, por lo que el negocio subyacente no es mercantil sino civil. La finca inscrita al sistema de folio real, matrícula número cincuenta y siete mil noventa y cinco- cero cero, de la Provincia de Heredia, objeto de la venta en cuestión, es una finca de aptitud agrícola, cuya naturaleza, según el Registro Público de la Propiedad, es terreno de repastos y potrero, destinada, básicamente, a la ganadería (ver certificación a folio 9 y certificación de escritura a folio 4). Finca La Martita S.A. realizaba, hasta la fecha de la venta del inmueble, actividades ganaderas en éste, es decir, no ha tenido por giro normal de sus actividades la compra y venta de bienes inmuebles ni la búsqueda u obtención de lucro con negociaciones de este tipo. De consiguiente, el Tribunal ha errado al considerar que la compraventa es de naturaleza mercantil, también, al aplicar la prescripción regida por el Código de Comercio, pues se debe tener presente, además, que el plazo de prescripción de hipotecas es de diez años, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 471, párrafo segundo, del Código Civil y de la ley interpretativa número 3416 de 3 de octubre de 1964, que interpreta, auténticamente, el artículo 968 del Código de Comercio, cuando dispone: Artículo Unico.- Interpretanse las disposiciones del artículo 968 del Código de Comercio en el sentido de que la prescripción de las acciones que se deriven de actos y contratos mercantiles, se regirá por las disposiciones del capítulo a que este artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años.”. El retorno a la tesis tradicional de los 10 años se inicia con el voto número 422 de las 15 horas 45 minutos del 28 de julio de 1999 al disponer la Sala: “III.- En la especie, se pretende la ejecución de una hipoteca común, otorgada por la sociedad Ganadera Sabogal Ltda., en garantía de un crédito que obtuvo en forma directa del Banco actor. En materia de prescripción de hipotecas, el legislador ha dispuesto, claramente, en el artículo único de la Ley 3416 de 3 de octubre de 1964, que interpreta, auténticamente, el artículo 968 del Código de Comercio, “...que la prescripción de las acciones que se deriven de actos y contratos mercantiles, se regirán por las disposiciones del capítulo a que ese artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o



de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años". (La negrita no figura en el original). Sobre este aspecto, en sentencia 54 de las quince horas quince minutos del veintisiete de mayo de mil novecientos novena y ocho, esta Sala consideró: "...el plazo de prescripción de hipotecas es de diez años, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 471, párrafo segundo, del Código Civil y de la ley interpretativa número 3416 de 3 de octubre de 1964, que interpreta, auténticamente, el artículo 968 del Código de Comercio". En consecuencia, no lleva razón el recurrente cuando sostiene que el plazo de prescripción aplicable es el de cuatro años, que rige para el préstamo mercantil, puesto que al estarse ejecutando una hipoteca, expresamente, el legislador ha establecido una prescripción decenal, como así lo consideró el órgano ad-quem en la resolución recurrida. Por ende, no existe el aducido quebranto de los artículos 10, 14, 409, 424, 471, 867 del Código Civil, tampoco de los ordinales 1, 2, 968, 984, del Código de Comercio, ni del artículo único de la Ley 3416 que interpreta, auténticamente, el 968 del citado cuerpo normativo, antes bien, en la sentencia recurrida se ha hecho una correcta aplicación de ambas disposiciones jurídicas de última cita, en consideración a que se analiza el plazo de prescripción de una hipoteca común que, se reitera, constituye uno de los supuestos contenidos en la Ley 3416". VII.- La Sala, ahora en forma unánime, en un voto reciente define el punto debatido al establecer que el plazo de prescripción de las hipotecas es de 10 años de acuerdo con la interpretación auténtica. Se trata de la sentencia número 411 de las 12 horas 15 minutos del 8 de junio del 2001, la que reitera el voto número 422 de 1999. Esta posición es congruente con lo resuelto por la Sala Constitucional con ocasión a una acción de inconstitucionalidad precisamente con la interpretación auténtica del artículo 968 del Código de Comercio. La citada Sala resolvió: "III.- VIOLACION AL ARTÍCULO 121 INCISO PRIMERO: En lo que concierne al segundo alegato la accionante señala que el legislador al promulgar la Ley 3416 abusó de su derecho de interpretación al calificarla como ley interpretativa siendo en el fondo una reforma. Afirma que con el pretexto de aclarar supuestos conceptos oscuros del artículo 968, lo reformó, introduciéndole preceptos que no contenía esa norma. Se incurrió en un exceso en el ejercicio de las atribuciones legislativas al dictarse una ley nueva, con el nombre de interpretación auténtica, violándose el artículo 121 inciso 1) de la Constitución Política que establece que es atribución de la Asamblea Legislativa dictar las leyes, reformarlas, derogarlas y darles interpretación auténtica.- Lleva razón la accionante al señalar que la Ley 3416 de tres de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro es más bien una reforma y no una interpretación auténtica. La jurisprudencia de esta Sala, ha señalado con relación al tema que: "...en cuanto al fondo de la acción deben analizarse los aspectos que han sido cuestionados por la Asociación Bancaria Nacional. Uno de ellos, tal vez sobre el que más se (sic) hay referencia en los autos, es el de la naturaleza de la Ley N° 6319, de 26 de abril de 1979, que es "interpretación auténtica" de la N° 6041, de 9 de febrero de 1977. La discusión se ha centrado en determinar si efectivamente se trata de una ley interpretativa o si, por el contrario, no lo es, de donde hubo un exceso legislativo en su promulgación, que deviene en ilegítimo. Se dice, que aunque la Asamblea Legislativa le dio nombre de interpretación a la Ley N° 6319, se trata de una verdadera reforma a la Ley N° 6041, con lo que se producen varios vicios y de entre ellos los mas destacados: que la mal llamada ley interpretativa se aplica retroactivamente, pues se ha incorporado a la interpretada, como parte integrante "ab initio" , por decirlo así; que al no haber sido consultada la Ley N° 6041 con las entidades afectadas, como corresponda por Constitución Política, el promulgarse la ley interpretativa N° 6319, puede discutirse aquel aspecto, no obstante que ésta si fue consultada debidamente a las entidades afectadas. Pero alrededor de esos importantes aspectos, la Sala no acepta las argumentaciones de la actora. En cuanto al primero cabe señalar que por más que la Asamblea se esforzara en denominarla "interpretación auténtica", la Ley N° 6319 es una reforma de la Ley N° 6041, ya que el resultado final no fue, como se pretendió con su denominación, precisar el sentido normativo de la primera o aclarar alguno de sus conceptos, sino, lisa y llanamente, como se desprende de la comparación de textos y particularmente de la evolución que tuvo la segunda en su tramitación legislativa), introducirle una reforma al tributo primeramente



diseñado, de modo que fuera mas productivo para la Comisión de Préstamos para la Educación.- Aceptado que la Ley N° 6319 es una reforma, no puede entonces tenerse como un hecho que haya podido integrarse a la N° 6014 y por ahí, que su aplicación lo fuera retroactivamente. No solamente no hay una referencia específica en ese sentido, que permita tener como cierta esa aplicación ilegítima, sino que del todo es imposible que lo haya sido si, como sostenemos, es una reforma legal pura y simple y no una interpretación auténtica, que por su naturaleza jurídica produce efectos diferentes. De toda suerte, la Sala deja expresa mención a la circunstancia de que el tipo de Ley que constituye la N° 6319, no permitiría aquella aplicación retroactiva que posibilita, en cierto sentido la norma interpretativa. Por otro lado, tampoco es aceptable la consecuencia que, en opinión de la Procuraduría General de la República, debe tener tal circunstancia ya constatada de que no estamos en presencia de una ley interpretativa, de modo que deba acogerse una inconstitucionalidad de alcance limitado en tanto solamente se considere ilegítima su aplicación retroactiva. La Sala con análisis de lo actuado por la Asamblea prefiere otorgarle carácter de reforma y como tal, aplicable hacia el futuro como cualquier ley reformadora, sin declarar inconstitucionalidad de ningún tipo con vigencia y aplicación única y exclusivamente a partir de su promulgación de modo que las consecuencias jurídicas son las mismas. Si esta acción se hubiera producido en la hipótesis del párrafo primero del artículo 75 de la ley de la Jurisdicción Constitucional, constatado en el proceso base una posible aplicación retroactiva, lo que en el pasado dispuso la Corte Plena y ahora propone la Procuraduría General, tendría sentido. Mas de conformidad con la normativa de la nueva jurisdicción constitucional, y en el caso concreto, no es necesario proceder de esa manera independientemente de que se acepte que hubo una torcida aplicación de la Asamblea Legislativa de su potestad para interpretar auténticamente las leyes promulgadas." (Sentencia 320-92 de las quince horas del once de febrero de mil novecientos noventa y dos). En la especie, resulta aplicable el pronunciamiento señalado, en el sentido de que, por el contenido del texto, la Ley 3416 es más bien una reforma y no una interpretación auténtica, lo que implica que su aplicación debe ser hacia el futuro y no en forma retroactiva. En todo caso, conforme se señaló en el considerando anterior, la constitución de la hipoteca objeto de discusión en el asunto base, fue posterior a las leyes que se impugnan, por lo que resulta irrelevante -para el caso- si en ellas se dispone o no una aplicación retroactiva a la ley, dado que esta circunstancia no afecta los intereses del accionante. No existe violación del artículo 121 inciso 1) de la Constitución Política, pues dentro de las potestades y competencias exclusivas de la Asamblea Legislativa se encuentran tanto la de reformar las leyes como la de darles interpretación auténtica.- Por lo expuesto, procede rechazar por el fondo la acción en cuanto a ese aspecto." VIII.- Corolario de lo expuesto, resulta legalmente imposible para esta Sala distorsionar los alcances de la interpretación auténtica, la que constituye, en opinión de la Sala Constitucional, una verdadera reforma legal que mantiene el plazo decenal para los créditos hipotecarios. En consecuencia, tanto el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios como el Juzgado Contencioso Administrativo del Segundo Circuito Judicial de San José, Goicoechea, han incurrido en violación de los artículos 968 del Código de Comercio y 424 del Código Civil. Se vulnera la primera disposición al aplicar un plazo prescriptivo de 4 años, cuando la norma establece en forma clara que las hipotecas comunes prescriben a los 10 años. Lo propio sucede con el artículo 424 del Código Civil, pues por imperativo de ley y para efectos exclusivamente de prescripción, la accesoriedad de la hipoteca no implica que se extinga con la obligación principal. En lo que al artículo 662 del Código Civil se refiere, no se infringe porque una línea de crédito garantizada con hipoteca común no califica dentro del concepto de obligaciones indivisibles. La divisibilidad e indivisibilidad de una obligación se fundamenta exclusivamente en la naturaleza de la prestación; esto es, si es o no susceptible de cumplirse en partes. Secuela de ese aspecto conceptual, el problema de la divisibilidad o indivisibilidad de las obligaciones tiene importancia jurídica cuando hay pluralidad de deudores o acreedores. Es cierto que en la hipoteca al cobro hay una deudora, una garante (personas jurídicas) y un fiador, pero la solidaridad entre la primera y el último no le concede a la obligación el



*carácter de indivisible (artículo 663 del Código de Comercio). De todos modos, lo que aquí se cuestiona es el plazo de prescripción del crédito conforme al negocio causal, sin incursionar en la forma de cumplirse la prestación. La recurrente reconoce que la obligación venció el 10 de abril de 1990 (folio 175), lo que congruente con el año inicial para el pago. En la escritura hipotecaria se establece un año a partir de la fecha del otorgamiento –10 de abril de 1989-, con la posibilidad de prórrogas hasta cinco años, las cuales se echan de menos. Desde entonces no han transcurrido los 10 años de prescripción, ello por cuanto la notificación por edictos y el apersonamiento de la parte demandada tienen efectos interruptores, todo a tenor de los artículos 296 inciso a) del Código Procesal Civil y 977 del Código de Comercio. El edicto se publicó el 3 de junio de 1999 (folio 82) y el señor Otto Jiménez Campos se apersona en su triple condición el 8 de febrero del año 2000 (folio 96). Aún cuando se alegó la nulidad de todo lo resuelto y actuado y se cuestionó la notificación por edictos, esa pretensión procesal se denegó en auto de las 13 horas del 7 de julio del año 2000 (folio 119). De todos modos, si el plazo decenal arranca del 10 de abril de 1990 y el señor Jiménez Campos se apersona el 8 de febrero del 2000, lo hace antes de que transcurran los diez años y por ende se interrumpe la prescripción. En definitiva, se acoge el recurso interpuesto por el Banco actor, debiéndose anular la sentencia recurrida y la del Juzgado Civil de Asuntos Sumarios. Al resolver sobre el fondo, se rechaza el incidente de prescripción del capital opuesto por el señor Jiménez Campos en su triple carácter (folio 102).”*

VI.- Aun cuando el recurrente no lo ha alegado en esta instancia, igualmente la jurisprudencia de la Sala ha reiterado la improcedencia de la prescripción cuando el proceso se ha desarrollado en forma continua. Las hipotecas datan del 85 y 86, pero el proceso hipotecario se inició en mayo de 1987 y desde entonces se ha tramitado lento pero constante. Los autos reflejan gran cantidad de vicisitudes y a manera de ejemplo los traslados y permanencia en la sede civil y civil de hacienda, así como gran cantidad de incidentes y gestiones promovidas por el demandado. No se dislumbra un abandono total por un período anterior de 10 años a la fecha del incidente, todo lo contrario se desprende del expediente sin necesidad de mayores esfuerzos. En definitiva, el plazo prescriptivo es de 10 años y no ha transcurrido en autos. Sin más consideraciones por innecesario, en lo que es motivo de inconformidad, se confirma el pronunciamiento recurrido.”





**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 Villegas, C. G. (1996). Operaciones Bancarias. Tomo I. Editorial Rubinzal-Culzoni. Santa Fe. Argentina. Pp. 293-298.
- 2 Villegas, C. G. (2007). Las Garantías de Crédito. Tomo I. Tercera Edición Actualizada. Santa Fe. Argentina. Pp. 421-427.
- 3 Nuta, A. R. (1993). Derecho Hipotecario. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires. Argentina. Pp. 75-77.
- 4 Nuta, A. R. Ibidem. Pp. 77-80.
- 5 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley número 63 del veintiocho de setiembre de 1887. Código Civil. Fecha de vigencia desde 01/01/1888. Versión de la norma 10 de 10 del 26/09/2011.
- 6 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- Sentencia número 44 de las catorce horas cincuenta minutos del cinco de abril de mil novecientos noventa y uno. Expediente: 91-000044-0004-CI.
- 7 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.- Sentencia número 1070 de las siete horas cuarenta y cinco minutos del primero de octubre de dos mil tres. Expediente: 97-011220-0170-CA.