



Módulo 4: Publicidad, registración y privilegios de los Derechos Reales

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

☰ Introducción

UNIDAD 11: PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES

☰ Introducción a la unidad

☰ Publicidad y Registración

☰ Principios registrales

☰ Publicidad

☰ Constitución y oponibilidad de los derechos reales

☰ Cierre de la unidad

UNIDAD 12: REGISTRACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

☰ Introducción a la unidad

- ≡ Los registros provinciales
- ≡ Clasificación de los registros
- ≡ Inscripción declarativa e inscripción constitutiva
- ≡ Efectos declarativos del registro
- ≡ Cierre de la unidad

UNIDAD 13 : PRIVILEGIOS DE LOS DERECHOS REALES

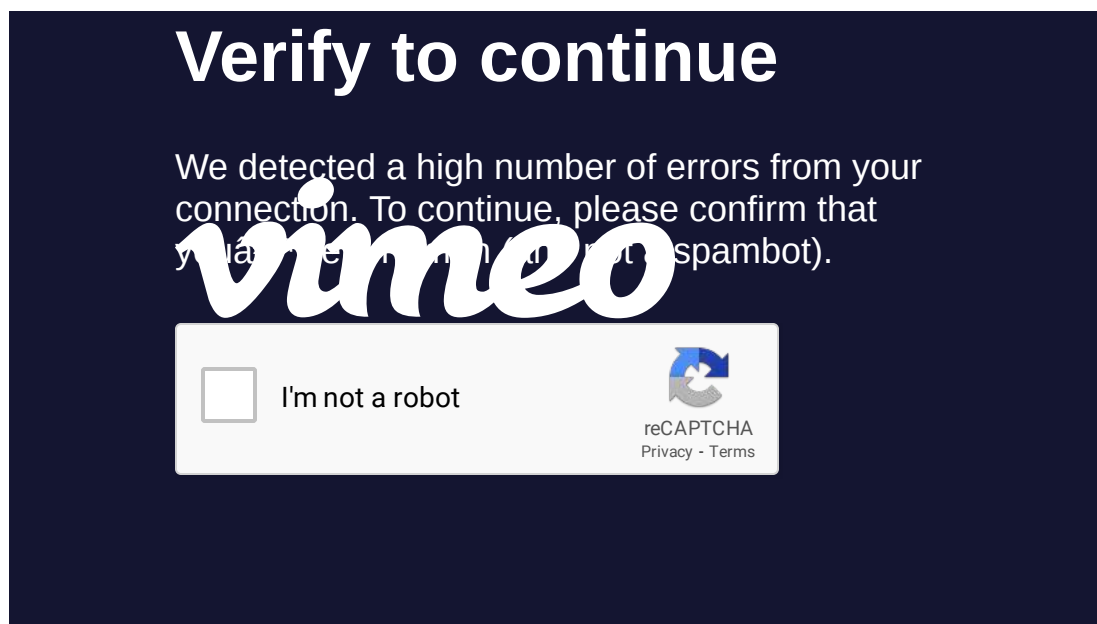
- ≡ Introducción a la unidad
- ≡ Concepto de privilegio
- ≡ Clasificación de los privilegios
- ≡ Fundamento. Asiento del privilegio. Legislador competente
- ≡ Los privilegios y la ley de concursos
- ≡ Cierre de la unidad

CIERRE DEL MODULO

- ≡ Descarga del contenido

Introducción

Estamos ya encontrándonos en el último módulo de esta materia y viendo hacia atrás hemos aprendido ya varios conceptos nuevos, he aquí el último módulo donde veremos las últimas tres unidades del programa correspondientes a la Registración, Publicidad y Privilegios de los Derechos Reales.



Objetivos del módulo

- Reconocer cada uno de los métodos de publicidad, registración y privilegios de los derechos reales.

- Aplicar a casos reales e interpretaciones doctrinarias.

Contenidos del módulo

Unidad 11- **Sistemas de publicidad**

1. Publicidad y Registración.
2. Principios registrales.
3. Publicidad.
4. Constitución y oponibilidad de los derechos reales.

Unidad 12- **Registración**

1. Los registros provinciales.
2. Clasificación de registros.
3. Inscripción declarativa e inscripción constitutiva.
4. Efectos declarativos del registro.

Unidad 13 - **Privilegios**

1. Concepto de privilegio.
2. Clasificación de los privilegios.
3. Fundamento. Asiento del privilegio. Legislador competente.
4. Los privilegios y la ley de concursos.

Mapa conceptual del módulo



Introducción a la unidad



¿Qué es la publicidad de los derechos reales?

Objetivos de la unidad



Conocer los pasos a seguir de la publicidad de los derechos reales.

Contenidos de la unidad

1

Publicidad y Registración.

2

Principios registrales.

3

Publicidad.

4

Constitución y oponibilidad de los derechos reales.

En esta unidad veremos la publicidad de los derechos reales, la publicidad registral como la expedición de certificados con reserva de prioridad o el tratamiento particular del mismo. Así mismo, veremos el asiento registral y como este sirve como prueba supletoria del acto. Conoceremos las nociones básicas de la legislación catastral ayudándonos con las leyes

14.159 y 20.440 donde encontraremos sus finalidades y las nociones de los registros de automotores, de aeronaves, de buques, de semovientes, de minas, de derechos intelectuales, de marcas de fábrica, comercio y agricultura, de patentes de invención, de créditos prendarios y del registro mercantil.

Comenzar la unidad

Te invitamos a recorrer el contenido de la unidad.

[IR AL CONTENIDO](#)

Publicidad y Registración

La publicidad es la **exteriorización de la situación jurídica real** para que los **terceros puedan conocerla**.

Sistema inmobiliario registral: Es el conjunto de normas que regulan las registraciones de los actos de constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales sobre inmuebles referentes al Registro de la propiedad.

Ley 20 440 de Catastro BO 6/7/ 73

Objeto reunir, registrar y ordenar inmuebles.

Determina la localización determina las parcelas, ubicación, límites, medidas.

Para ver más a fondo esta ley, consulte:

Ley Nacional De Catastro, Ley 26.209. Recuperado el 20 de octubre de 2021, de

[IR AL CONTENIDO](#)

Expedición de certificado con reserva de preferencia

La forma mas conveniente de verificar el estado de un inmueble es por medio de certificados emanados por el registro.

Los certificados consignan día y hora de su emisión. Si es un certificado con reserva de preferencia se toma nota del mismo en el folio correspondiente al inmueble por un plazo de 25 días, tiene función de preferencia. Así durante esos 25 días con más los 45 que tiene el escribano no podrá emitirse otro certificado con reserva (Moisset De Espanés, s/f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>).



Asiento registral; Sirve como prueba de la existencia de documentación que se origina cuando se pide el testimonio de escritura. Si media desacuerdo entre la inscripción y la documentación extra registral se produce la inexactitud registral, la que debe corregirse teniendo a la vista el documento que origino el error. Es responsable el estado por esas registraciones defectuosas, pero desde el ámbito administrativo.

Principios registrales

Inscripción

De todas las cuestiones relativas al inmueble. Trasmisión, gravamen, etc.

Especialidad

Cada inmueble debe estar matriculado para poder efectuarse la inscripción.

Tracto sucesivo

Mantener orden registral con encadenamiento perfecto.

Rogación

Las inscripciones siempre se efectúan a pedido de parte.

Legalidad

—

Presunción sobre cada asiento registral.

Prioridad

—

El primer asiento tiene prioridad frente a los posteriores.

Publicidad

La publicidad es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica. Este es un concepto amplio, que se refiere a la publicidad en todo el campo del derecho, tal como creen que debe ser estudiado el fenómeno publicitario tratadistas como Corrado y Pugliatti, que en hermosas páginas han hablado de la necesidad de analizar de manera genérica y unificada la totalidad del fenómeno publicitario, porque responde, en todos los casos, a principios similares.



Ahora bien; refiriéndose específicamente a la publicidad de los derechos reales, diremos que es la actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, y que persigue como finalidad primordial la

protección del crédito y la seguridad del tráfico jurídico. Hay un eterno choque de intereses contrapuestos que surge cuando las personas que aparentemente son titulares de una relación jurídica real, efectúan actos de disposición a favor de terceros (Moisset De Espanés, s/f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>).

El conflicto se produce entre el verdadero propietario, que puede quedar desposeído por ese acto de disposición, y el tercero, adquirente de buena fe sobre la base de la apariencia de la situación que ya existe. Ese conflicto de intereses debe ser contemplado por el derecho, y no siempre es resuelto de la misma manera (Moisset De Espanés, s/f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>).

La publicidad contribuye, en cierta forma, a dar solución a este conflicto, brindando protección a los terceros que depositan su confianza en la situación hecha pública por el Registro.

La publicidad en el Código Civil

Si nos referimos al problema tal como se planteaba en nuestro Código Civil, en el momento en que Vélez Sarsfield lo redacta, vamos a ver que el codificador ha tenido muy en cuenta el problema de la publicidad para la protección de los intereses de terceros; pero Vélez ha efectuado una selección de medidas y se ha inclinado, en materia de publicidad, por la exteriorización posesoria -que el maestro Lafaille llama *possessio naturalis*-, para la defensa y el conocimiento de las situaciones jurídicas reales (Moisset De Espanés, s/f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>).

Sólo con carácter excepcional, en materia de hipoteca, ha recurrido a la publicidad registral, es decir a la inscripción en un Registro del derecho que se pretende ejercitar. Y esto era lógico; en materia de hipoteca el titular del derecho no tiene ninguna forma de *possessio naturalis*, ni puede tenerla; por ello, para evitar la existencia de gravámenes ocultos, es menester recurrir a la registración como única forma de hacer conocer a los terceros las cargas y gravámenes que pesan sobre ese inmueble (Moisset De Espanés, s/f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>).

Este hecho, que ya había sido advertido mucho tiempo antes, fue el primer antecedente que a la hipoteca. Esto le ha permitido a un jurista tucumano, Fernando López de Zavalía, sostener que

impulsó, en las viejas leyes españolas, a la creación de Registros de Censos e Hipotecas, por Reales Pragmáticas, que hasta tuvieron aplicación en el país con anterioridad a la vigencia del Código. Y Vélez Sársfield, recogiendo esa tradición histórica, solamente regula la publicidad de tipo registral con relación

la publicidad posesoria, la que se logra por medio de la tradición cuando se efectúa una transmisión de derechos reales, ha sido el hijo dilecto de Vélez Sársfield; en cambio, la publicidad registral, ha sido el hijo relegado a un segundo plano (Moisset De Espanés, s/f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>).

En cambio, ¿desde qué momento se producen los efectos entre las partes? Con respecto a las partes, e incluso a ciertos terceros que han concurrido a la celebración del acto, la hipoteca produce efectos desde el momento en que se instrumenta. Por ello decimos que Vélez Sarsfield quebrantó el sistema, ya que, para la mayoría de los derechos reales, exige, además del título, un modo (la tradición), que cumple también función publicitaria, al mismo tiempo que es indispensable para la constitución del derecho (Moisset De Espanés, s/f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>).

Este sistema reconoce una excepción en el caso de la hipoteca, en donde el modo (la inscripción), sirve para la publicidad, pero no integra el derecho; no es constitutivo, sino sólo se exige para hacer oponible la hipoteca a terceros. Esta es la concepción de Dalmasio Vélez Sarsfield, que explica su pensamiento en una larga nota -la del art. 3203- que no transcribiremos para no extendernos demasiado, ya que los antecedentes del sistema argentino pueden ser consultados en cualquier Tratado (Moisset De Espanés, s/f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>). En la mencionada nota, Vélez Sarsfield explica las razones por las cuales no se inclinó a admitir la publicidad registral. Él tiene en cuenta especialmente las dificultades de un territorio excesivamente dilatado, de la falta de personas capaces de hacerse cargo del registro, de la inexistencia de un catastro parcelario que pueda servir para la individualización de las fincas, etcétera (Moisset De Espanés, s/f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>).

Esta última apreciación nos permite inferir que en el pensamiento del codificador estaba en germen la idea de que un buen sistema publicitario de derechos reales debía organizarse sobre la base del elemento objeto, es decir las cosas -en este caso los inmuebles-; o sea que, en definitiva, debía adoptarse la técnica de los registros reales (Moisset De Espanés, s/f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>).



No vamos a insistir en las razones dadas por Vélez Sarsfield, pero destacamos que, pese a las críticas que le han formulado, y pese al hecho de que se han establecido registros en casi todas las provincias, algunos de sus argumentos todavía conservan vigencia, puesto que actualmente, cuando se quiere transformar el sistema de los registros provinciales para

adaptarlos al que impone la nueva ley nacional, advertimos que se tropieza con graves dificultades y no existen ni los medios financieros, ni los medios humanos para hacerlo efectivo de manera pronta, y poder cumplir la ley 17.801 (Moisset De Espanés, s/f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>).

Cierre de la unidad



¿Qué es la publicidad de los derechos reales?

La publicidad es la exteriorización de la situación jurídica real para que los terceros puedan conocerla.

Bibliografía

-
- Molina Quiroga, Eduardo; Manual de derechos reales; Editorial La Ley; 2015.
 - Adrogué Manuel y otros autores. Temas de Derechos Reales. Plus Ultra, Buenos Aires, 1986.
 - Arean, Beatriz. (2003). Derechos Reales 6 ° edición renovada y ampliada, Buenos Aires, Ed. Hammurabi.
 - Borda, Guillermo A. (1975). Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Abeledo Perrot, Buenos Aires,
 - Causse, Federico y Pettis, Christian; Incidencias del CCCN. Derechos reales; Editorial Hammurabi.
 - Highton, Elena. (1991). Lineamientos de Derechos Reales. Ad Hoc, Buenos Aires.
 - Lafaille, Héctor. (1943 a 1945). Curso de Derecho Civil (Derechos Reales). Compilado por Pedro Frutos e Isauro P. Argüello (h).
 - López de Zavalía, Fernando G. (1989). Derechos Reales. Ed. Zavalía (3 tomos). Buenos Aires.
 - Mariani de Vidal, Marina. (1993). Curso de Derechos Reales. Zavalía, Buenos Aires.
 - Molina Quiroga, Eduardo; (2015) Manual de Derechos Reales; Editorial La Ley
 - Musto, Néstor; (2003). Curso de Derechos Reales, dos tomos; Editorial Astrea.
 - Papaño, Ricardo José y otros. (1998). Derechos Reales. Depalma, Buenos Aires.

Introducción a la unidad



¿Cómo es la clasificación de los registros?

Objetivos de la unidad



Conocer los pasos a seguir de la Registración de los derechos reales.

Contenidos de la unidad

1

Los registros provinciales.

2

Clasificación de registros.

3

Inscripción declarativa e inscripción constitutiva.

4

Efectos declarativos del registro.

En esta unidad veremos la registración de los derechos reales, la rogación, los legitimados para esta acción y sus requisitos, especialidad y matriculación. Conoceremos que es el folio real, y crearemos una descripción de su contenido. Veremos también el régimen jurídico de los automotores, la registración de vehículos y cuestiones relacionadas con el tema.

Comenzar la unidad

Te invitamos a recorrer el contenido de la unidad.

[IR AL CONTENIDO](#)

Los registros provinciales

El estudio del problema de la publicidad en nuestro sistema no termina, antes de la ley 17.801, con el análisis de las disposiciones contenidas en el Código de Vélez; muy pronto las provincias, para asegurar en cierta forma los derechos de las personas con relación al crédito y al tráfico jurídico, además de crear el Registro de Hipotecas, previsto por el Código Civil, extienden las funciones de ese registro a la inscripción de todos los actos que influyen sobre la transmisión, declaración o modificación de derechos reales, efectuando enumeraciones bastante extensas (Moisset De Espanés, s/f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>).



El primero de los registros creados es el de la provincia de Buenos Aires, en el año 1879, poco tiempo antes de que se nacionalizara la ciudad de Buenos Aires en 1880, transformándola en Capital de la República; producida la nacionalización, se crea el Registro de la Capital Federal, y el mismo camino siguen todas las provincias, que van implantando, por sucesivas leyes, sus registros locales. Estos registros, en cuanto agregaban un requisito para la eficacia de los derechos reales, eran verdaderamente inconstitucionales, como lo ha entendido la generalidad de la doctrina nacional, con la excepción de Salvat.

El Código Civil -código de fondo, dictado por el Congreso de la Nación- es el que fija la forma de transmisión de los derechos reales; las legislaturas provinciales no pueden alterar los requisitos fijados por el Código Civil. Pese al inconveniente jurídico que significaba la inconstitucionalidad que fue declarada en diferentes oportunidades por distintos tribunales, las conveniencias prácticas del registro hicieron que, paulatinamente, en todo el territorio del país se acataran las disposiciones provinciales que imponían la necesidad de la registración para la oponibilidad a terceros de los derechos reales (Moisset De Espanés, s/f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>).

Y debemos apuntar que alguna provincia llegó a establecer, para un caso determinado, la inscripción con carácter. Rafael Bielsa, Derecho Administrativo, El Ateneo, Buenos Aires, 1947, p. 125). constitutivo -la provincia de La Rioja para el caso de los inmuebles deshabitados- lo que es aún más francamente violatorio de la Constitución nacional, a punto tal que el propio Salvat llegó a reconocer la inconstitucionalidad de ese dispositivo. Decíamos que en la práctica de nuestra vida jurídica los registros fueron aceptados pacíficamente, llegando a expresar un jurista destacado, como Bielsa, que constituían una feliz anomalía jurídica. Debemos señalar también que, en los primeros años -en Buenos Aires y en la Capital Federal-, esos registros estuvieron a cargo de particulares (Moisset De Espanés, s/f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>).



En realidad, un buen sistema publicitario registral es una función que no puede estar en manos de particulares, sino que debe estar a cargo del Estado, por su finalidad primordial de protección del tráfico jurídico, y de lograr por esa vía la paz pública (Moisset De Espanés, s / f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>). Pronto las leyes corrigieron este defecto, y pusieron la publicidad a cargo de oficinas administrativas, dependientes del Estado, sea del Poder Ejecutivo, o del Poder Judicial, según las distintas provincias. Sin embargo, advertimos que lamentablemente se reincide en el error en fecha reciente, cuando se crea el Registro de Automotores en 1958, y se encarga a particulares de la atención de estas oficinas de Registro, pese a que existe un evidente interés público en la tutela de esos derechos. Personalmente creo que deberá llegar un momento, dentro del proceso de evolución de nuestro sistema publicitario, en que la registración de los derechos reales sobre automotores también esté a cargo de Registro Nacional de la Propiedad, que deberá ser no sólo registro de la propiedad inmueble, sino también de la propiedad mobiliaria (Moisset De Espanés, s / f recuperado de <https://bit.ly/2KSEyu1>).

Sobre el registro de los derechos reales, puede consultar:

Código Civil y Comercial de la República Argentina. LIBRO CUARTO Derechos Reales. TITULO I Disposiciones generales. CAPITULO 1 Principios comunes. Recuperado el 20 de octubre de 2021, de

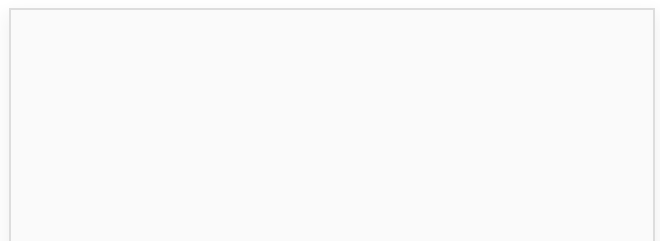
[IR AL CONTENIDO](#)

Clasificación de los registros

Personales; Reales; Causales

Los registros provinciales se crearon tomando como fuente de inspiración la llamada ley hipotecaria española, que no es una simple ley hipotecaria, sino una ley registral en todo el sentido de la palabra. Como característica tomada de ese modelo, y de la ley francesa -aunque en Francia no se inscriben, sino que se transcriben íntegramente los títulos- se organizaron Registros a los que la doctrina generalmente ha denominado personales, por oposición a los registros reales. Ahora bien, sobre este punto nos vamos a permitir una pequeña digresión vinculada con la clasificación de los registros, para señalar que la denominación tradicionalmente empleada de registros personales, para nuestros registros provinciales, es una denominación errónea.

El fenómeno publicitario se encarga, como hemos dicho desde un primer momento, de hacer cognoscible una relación jurídica, y toda relación jurídica está integrada por tres elementos esenciales: **sujeto, objeto y causa generadora**; estos son los tres grandes capítulos que se estudian en la Parte General del Derecho Civil, y estos elementos no pueden faltar en ninguna relación jurídica.



El sujeto

Son las personas

El objeto

Normalmente, y en materia de
derechos reales- son las cosas
(res);

La causa generadora

Son los hechos o actos
jurídicos que sirven de fuente
a la situación jurídica.

Un registro puede organizarse sobre la base de cualquiera de estos elementos, y según sea el elemento que se tome como punto de referencia para la organización del registro, nosotros debemos decir que es personal -si matricula los sujetos-, que es real -cuando matricula las reses = cosas-; o que es causal, cuando toma los títulos en que constan los hechos o actos jurídicos como base para la registración.





En resumen, para efectuar una clasificación correcta, debemos atender al elemento que se ha tomado como base de imputación para predicar de #l toda la relación jurídica; porque en el registro en definitiva van a estar contenidos todos los elementos de la relación jurídica, que es lo que se va a publicar. Nuestros viejos registros, como los registros españoles, eran registros de títulos, es decir de causas, que se inscribían por orden cronológico, y de los cuales se confeccionaban índices para poder efectuar las búsquedas; los índices pueden confeccionarse teniendo en cuenta el elemento sujeto, o el elemento objeto, y -según eso- serán índices personales, o índices reales; pero el registro no es personal ni real, sino un registro de títulos; es decir, un registro causal.

Algo similar es lo que ocurre en el registro francés, aunque en éste no se inscriben, sino que se transcriben íntegramente los títulos. De acuerdo a la última modificación introducida a la ley francesa, ya a mediados de este siglo, se llevan simultáneamente índices personales e índices reales; pero el registro no ha cambiado su naturaleza, ni se ha convertido en un registro mixto, sino que continúa siendo un registro causal. Nuestros registros anteriores a la ley 17.801 -con la salvedad del Registro de Automotores, creado por el decreto-ley 6582/58, o el Registro Inmobiliario de la Capital Federal, después de las reformas introducidas por la ley 17.417- eran registros causales, con índices personales.

Es decir, se tomaban como base los títulos inscriptos en orden cronológico, y a partir de ellos se predicaba el resto de la relación jurídica, y se buscaba, por medio de un índice personal, quiénes eran los sujetos titulares. El registro personal típico es el que toma como base de imputación a un sujeto y lo tenemos en el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas, donde el elemento matriculado es el sujeto, al que se le da un número -actualmente desde el momento de su nacimiento- y de él se predicen todas las situaciones jurídicas relativas a su estado. El registro real típico es el que toma como base de imputación el objeto, la res o cosa que es objeto de la relación jurídica, y de ella predica los restantes elementos vinculados con esa relación.



Ahora bien; nosotros habíamos dicho que en Vélez se anticipaba la idea de que un buen registro de los derechos reales tenía que ser un registro real. Y -debemos agregar- si bien esa noción era intuitiva, Vélez Sarsfield tenía absoluta razón; porque cuando deseamos publicar una situación jurídica, para facilitar la técnica registral, tenemos que tomar el

elemento más permanente, el menos dinámico, y sobre la base de ese elemento predicar e informar cuáles son los elementos que pueden ir sustituyéndose o cambiando en la relación jurídica. En la relación jurídica real el elemento básico, en cuanto a su posible inmutabilidad o permanencia, es la cosa, el objeto del derecho.

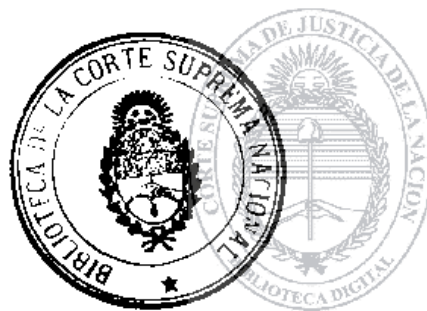


Entonces es lógico que para publicar derechos reales -sobre todo cuando se trata de derechos reales sobre inmuebles- confeccionemos un registro que tome como base la cosa, el inmueble, cuya situación y características son casi inmutables; y luego se verifiquen cuáles son los sucesivos cambios de la relación jurídica y por qué causas se realizan esos cambios, logrando de esa forma dar publicidad integral al fenómeno.

Inscripción declarativa e inscripción constitutiva

Por otra parte, y siempre analizando los aspectos anteriores a la ley 17.801, hemos dicho que el registro que creaba nuestro Código Civil para las hipotecas, tenía efectos meramente declarativos, no constitutivos. En otros sistemas la inscripción puede tener efectos constitutivos, cuando ella reemplaza a la tradición como modo de adquisición de un derecho real.

Nuestra doctrina nacional, y especialmente la doctrina civilista, ha sostenido a lo largo de todo este siglo la necesidad de reemplazar el sistema de registración vigente, por un sistema que dé efectos constitutivos a la inscripción. Los primeros proyectos, como el del diputado Eleodoro Lobos, o el proyecto de Barraquero, que consistían en el agregado de un artículo 4052, o de una serie de artículos al final del Código, tendían a reemplazar dentro del mencionado cuerpo legal la palabra tradición, por la palabra inscripción, otorgando de esta manera a la inscripción la función de modo constitutivo del derecho real.



ANTEPROYECTO
DE
REFORMAS AL CÓDIGO
CIVIL ARGENTINO

PRESENTADO A LA COMISIÓN
ENCARGADA DE REDACTARLO,

POR

JUAN ANTONIO BIBILONI

II

(OBLIGACIONES)



VALERIO ABELEDO - EDITOR
1368, Lavalle, 1374 - U. T. 38, Mayo 6126
(FRENTE A LOS TRIBUNALES)
BUENOS AIRES
1929

La misma línea de inspiración han seguido los grandes proyectos de reforma global del Código argentino, como el Anteproyecto de Bibiloni, el Proyecto de 1936 y el Anteproyecto de 1954. E incluso, dentro de esta línea de pensamiento que ha prevalecido en la doctrina argentina, podemos -quizás- mencionar, aunque esto pueda ser objeto de discusión, el antecedente directo más inmediato de la reforma que la ley 17.711 efectúa al artículo 2505.

Nos referimos a la Recomendación N° 9, aprobada por el Tercer Congreso Nacional de Derecho Civil, en la cual se decía que hasta tanto se adoptase un régimen definitivo con relación a la publicidad inmobiliaria era conveniente que se exigiera la inscripción, a los efectos de completar la tradición.

O sea, recomendaba que no se juzgase perfeccionada la tradición de los derechos reales sobre inmuebles mientras no se efectuase la inscripción; y agregaba que: "en los demás casos no será oponible a terceros, etc....". Es decir que, interpretada la primera parte de la recomendación como perfeccionamiento de la tradición, la inscripción formaba parte complementaria del modo, y se convertía en una verdadera inscripción constitutiva.

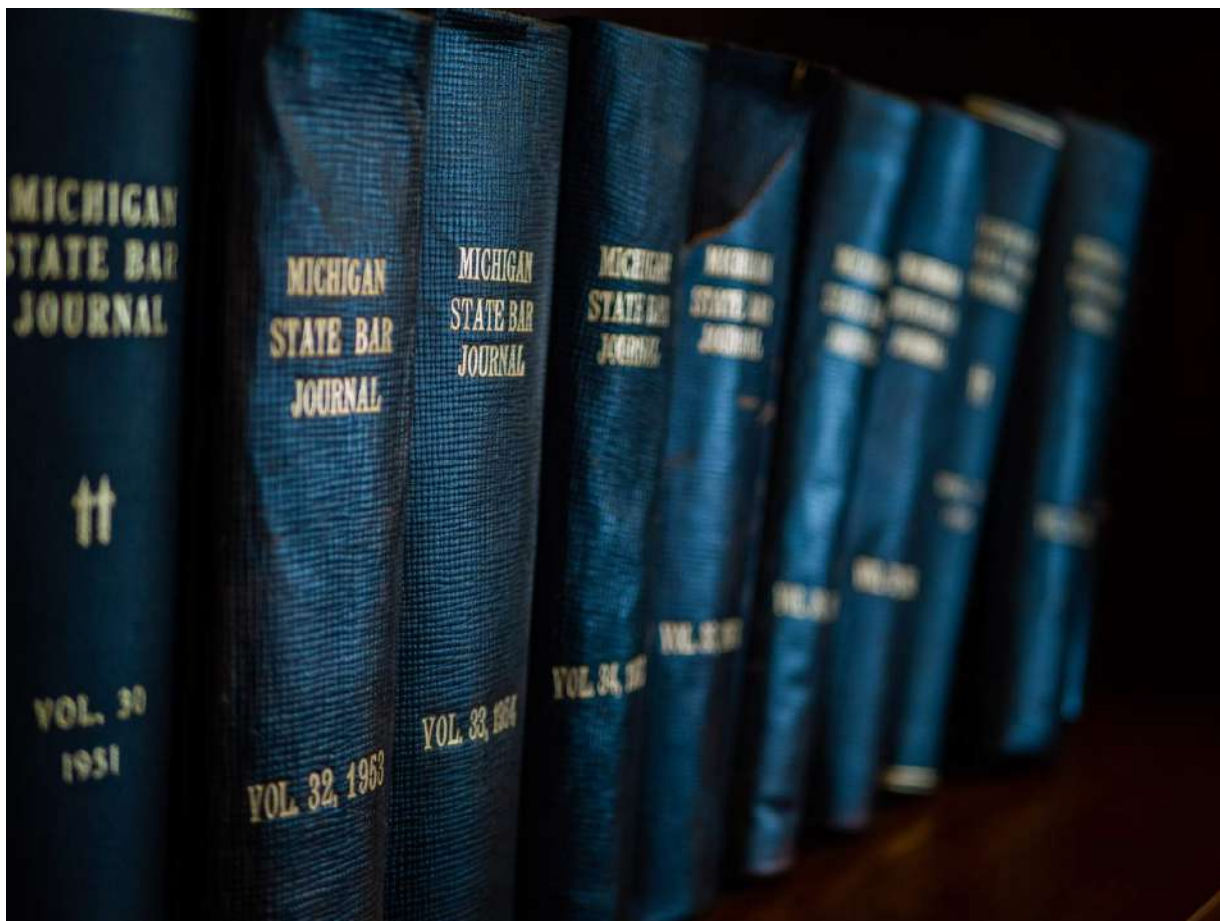
Efectos declarativos del registro

Ley 17.711

En cambio, el artículo 2505, modificado por la ley 17.711, habla de perfeccionamiento de la adquisición, modificación o transmisión de los derechos reales. El mencionado artículo dispone

"La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la **inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios** de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas".

Como podemos apreciar, en esta norma lo que se considera perfeccionada es la adquisición, pero esa adquisición existe desde el momento mismo en que se dan los requisitos básicos exigidos por el Código para la transmisión de derechos reales: el título y el modo (que continúa siendo la tradición). Aquí, al igual que lo que ocurría con el antecedente nacional del registro de hipotecas, la inscripción tiene un carácter puramente declarativo y se limita al perfeccionamiento de la adquisición del derecho para su oponibilidad a terceros.



Esto quedó plenamente refirmado por la ley que - como consecuencia de esta reforma, y para reglamentarla- se dictó sobre el momento mismo de entrar en vigencia la ley 17.711: la ley 17.801, que lleva como fecha de sanción el día 28 de junio de 1968, y de la que recién se tuvieron noticias el día 3 de julio, es decir dos días después de su propia entrada en vigencia, fijada para el 1º de julio, pese a que su publicación en el Boletín Oficial no se efectuó hasta el día 10 de julio de 1968.

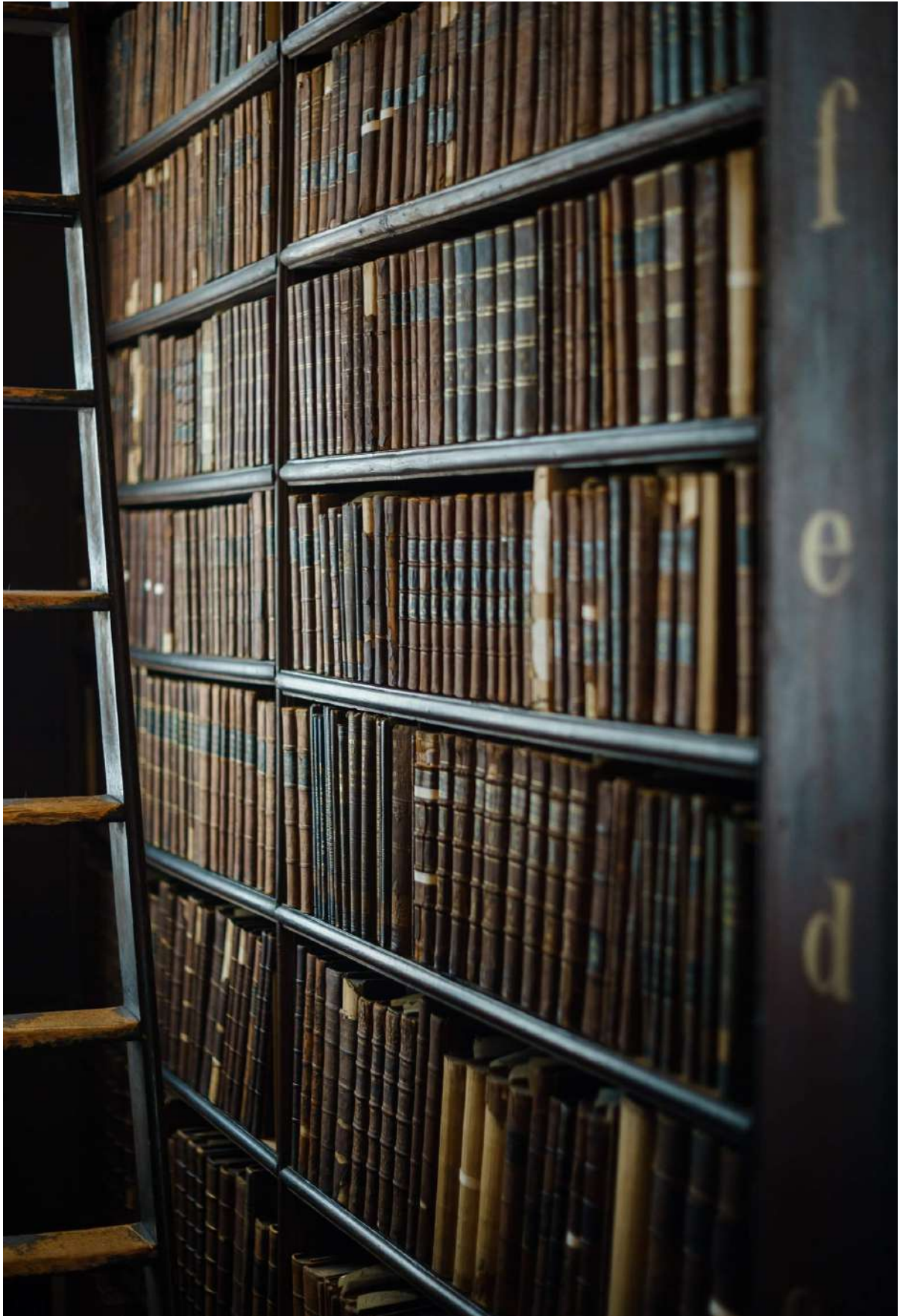
Ahora bien, el artículo 20 de la ley 17.801 nos dice: ***"Las partes, sus herederos y los que han intervenido en la formalización del documento, como el funcionario autorizante y los testigos en su caso, no podrán prevalerse de la falta de inscripción, y respecto de ellos el derecho documentado se considerará registrado..."*** El texto de este dispositivo legal es terminante; nos habla de que las partes no pueden prevalerse de la falta de inscripción; para ellas el derecho ha sido perfectamente transmitido y se va a considerar registrado, inclusive, con respecto a ciertos terceros que son los que, por una u otra vía, han intervenido en el acto.


Nos podemos preguntar si no sería extensiva esta oponibilidad, pese a la falta de registración, contra todos los terceros que tienen conocimiento efectivo del acto, aunque no hayan intervenido en él, basándonos en el

principio de la buena fe, que debe inspirar a todo ordenamiento jurídico. Este sería un aspecto digno de analizar prolijamente, pero en el cual, por el momento, no podemos detenernos.

La ley 17.801

Habíamos dicho que la ley 17.801, junto con las modificaciones que la ley 17.711 introduce al artículo 2505, establece la necesidad de la registración -y ya veremos por qué hablamos de necesidad de registración- para la oponibilidad del derecho a terceros.





Estas leyes, y en especial la 17.801, están inspiradas en una serie de principios básicos de la publicidad registral, que han sido elaborados cuidadosamente por la doctrina alemana y, en especial, por la doctrina registralista española, en la que han bebido los autores de la ley, que fueron Scotti (actualmente Director del Registro Inmobiliario de la Capital Federal) y Falbo (Rector de la Universidad Notarial Argentina).

Los principios registrales no suelen estar enunciados en la ley como tales, sino que -como diría Lacruz Berdejo- son una especie de ideas-fuerza, que inspiran a la ley, y han sido desprendidos por el esfuerzo de la doctrina, que interpretando la normativa registral nos dice que esos preceptos consagran tal o cual principio.

El primer autor -en idioma castellano- que se ocupó de estos principios fue el gran hipotecarista español Jerónimo González, que entre los años 1926 a 1929 publicó una serie de artículos -que luego recopiló en un libro titulado, precisamente, Principios registrales- que sirvieron de base para el gran impulso doctrinario que recibió el estudio de la publicidad registral en España.

En nuestro país no han sido objeto de estudio detenido; por ejemplo, dentro de las jornadas de carácter civilístico que se han realizado en los últimos años, solamente encontramos una ponencia del profesor rosarino Gardela, presentada al Cuarto Congreso Nacional de Derecho Civil, donde hace una enumeración de los principios registrales contenidos -a su entender- en la ley 17.801.

Posteriormente se pueden citar algunos

trabajos aparecidos muy recientemente, de Guillermo Díaz, Norberto Falbo y Abel Boulin Zapata, que participaron -junto con otros especialistas de diferentes puntos de nuestro país en un Curso de Derecho Registral Inmobiliario, organizado por la cátedra de Derechos Reales del profesor Alberto D. Molinario, en la Universidad Nacional de Buenos Aires, y que ha sido publicado por el Registro de la Capital Federal.

Registro Público de la Propiedad



Sistema Registral Argentino





Recuperado de: <https://www.youtube.com/watch?v=BXT9FHib8pY>.

Cierre de la unidad



a) Personales; b) Reales; c) Causales.

Bibliografía

- Molina Quiroga, Eduardo; Manual de derechos reales; Editorial La Ley; 2015.
- Adrogué Manuel y otros autores. Temas de Derechos Reales. Plus Ultra, Buenos Aires, 1986..
- Arean, Beatriz. (2003). Derechos Reales 6 ° edición renovada y ampliada, Buenos Aires, Ed. Hammurabi.
- Borda, Guillermo A. (1975). Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Abeledo Perrot, Buenos Aires,
- Causse, Federico y Pettis, Christian; Incidencias del CCCN. Derechos reales; Editorial Hammurabi.
- Highton, Elena. (1991). Lineamientos de Derechos Reales. Ad Hoc, Buenos Aires.
- Lafaille, Héctor. (1943 a 1945). Curso de Derecho Civil (Derechos Reales). Compilado por Pedro Frutos e Isauro P. Argüello (h).
- López de Zavalía, Fernando G. (1989). Derechos Reales. Ed. Zavalía (3 tomos). Buenos Aires.
- Mariani de Vidal, Marina. (1993). Curso de Derechos Reales. Zavalía, Buenos Aires.
- Molina Quiroga, Eduardo; (2015) Manual de Derechos Reales; Editorial La Ley
- Musto, Néstor; (2003).Curso de Derechos Reales, dos tomos; Editorial Astrea.
- Papaño, Ricardo José y otros. (1998). Derechos Reales. Depalma, Buenos Aires.

Introducción a la unidad

A photograph with a red overlay showing a person in a dark suit and white shirt signing a document. The person is wearing a gold watch on their left wrist. The document has a gold seal and the words "Certificate of Purchase" are visible. The background is blurred, showing other people in suits.

¿Cuándo aparecen los privilegios de los derechos reales?

Objetivos de la unidad



Identificar los privilegios de los derechos reales y poder reconocerlos.

Contenidos de la unidad

1

Concepto de privilegio.

2

Clasificación de los privilegios.

3

Fundamento. Asiento del privilegio. Legislador competente.

4

Los privilegios y la ley de concursos.

En esta unidad veremos los privilegios que tiene cada uno de los propietarios de derechos reales. Analizaremos sus características y clases y

haremos una aplicación a casos prácticos e interpretación de video informativo.

Comenzar la unidad

Te invitamos a recorrer el contenido de la unidad.

[IR AL CONTENIDO](#)

Concepto de privilegio

Cuando entre dos sujetos se establece una relación obligacional, la conducta que se espera del sujeto que se obliga (deudor) es la de que le satisfaga al otro (acreedor), en tiempo y forma, la prestación debida. Cuando el deudor retarda el cumplimiento voluntario de la obligación a su cargo, le asiste al acreedor el derecho de reclamarle la reparación del daño. El acreedor tiene el derecho de exigirle que le satisfaga la prestación debida agrediendo el patrimonio de aquél en una ejecución individual.

Todos los acreedores se encuentran en un pie de igualdad para cobrar sus créditos respecto de los bienes que integren el patrimonio de los bienes del deudor. Si éstos no fueran suficientes para hacer frente a las deudas contraídas, los acreedores cobrarán sus créditos a prorrata.

En virtud de la ley, en mérito a la naturaleza de sus créditos, a ciertos acreedores se les concede la prerrogativa de cobrar antes que otros. Esta excepcional circunstancia se materializa mediante los privilegios y el derecho de retención. Se trata de un régimen de garantías para que algunos acreedores cobren antes que los otros, sin que los relegados tengan motivo de queja.

Entonces los acreedores de una obligación civil pueden ser clasificados en quirografarios o comunes, privilegiados y con derecho de retención.

El artículo 3875 define al privilegio como **“el derecho dado por la ley a un acreedor para ser pagado con preferencia a otro”**. El presupuesto necesario para que este instituto funcione es que haya un conflicto entre dos o más acreedores, en cuyo caso, y de haberse conferido por la ley aquella prerrogativa excepcional a uno de ellos, los otros acreedores cobrarán sobre el remanente luego de satisfecho el crédito de aquél.

Derecho de retención

Es la facultad que le corresponde al tenedor de una cosa ajena para conservar su posesión hasta el pago de lo que le es debido por razón de esa misma cosa.

Para ampliar sobre privilegios de los derechos reales en Argentina, consulte:

Moisset de Espanés, L. (1971). Las hipotecas de distinto grado y la posibilidad de establecer preferencia entre varios acreedores en un solo acto (Leyes 17.711 y 17.801). Recuperado el 20 de octubre de 2021, de

[IR AL CONTENIDO](#)

¿Qué es lo que considera más relevante de este artículo?

Clasificación de los privilegios

El artículo 3878 del C.C. dispone que los privilegios pueden recaer “sobre los muebles y los inmuebles, o sólo sobre los muebles o sólo sobre los inmuebles. Los privilegios sobre los muebles son generales o particulares. Los privilegios sobre los inmuebles son todos particulares...y sólo se ejercen sobre inmuebles determinados...”

Los privilegios se clasifican en

Privilegios sobre muebles e inmuebles

Privilegios sobre muebles e inmuebles.
Privilegios sólo sobre muebles.
Privilegios sólo sobre inmuebles.

Privilegios generales y especiales.

Los **privilegios generales** recaen sobre la totalidad del patrimonio del deudor.
En cambio, **los especiales** recaen sobre cosas determinadas (ej. El privilegio que tiene el acreedor hipotecario sobre el inmueble hipotecado).

A)

B)

C)

Metodología: El libro IV del Código, dedicado a las disposiciones comunes de los derechos reales y personales, está dividido en tres secciones precedidas de un título preliminar que se ocupa de la transmisión de los derechos en general. La primera sección trata de la transmisión de los derechos por muerte de las personas a quienes correspondían. La segunda sección, de los privilegios y del derecho de retención, bajo el título "Concurrencia de los derechos reales y personales contra los bienes del deudor común". La última sección está dedicada a la prescripción. El método adoptado por el codificador sigue el criterio de Freitas en la Consolidación de las Leyes Civiles.

A)

B)

C)

Clasificación de los privilegios: Vélez distingue en el Código los privilegios sobre muebles e inmuebles y generales o especiales. Es lo que dice el art. 3878: "Los privilegios son sobre los muebles y los inmuebles, o sólo sobre los muebles, o sólo sobre los inmuebles. Los privilegios sobre los muebles son generales o particulares. Los privilegios sobre los inmuebles son todos particulares, con excepción de los que se designan en el artículo siguiente, y sólo se ejercen sobre inmuebles determinados, a no ser que los privilegios generales sobre los muebles no alcancen a cubrir los créditos privilegiados".

La base material - asiento - de los privilegios generales (arts. 3879 y 3880) es la totalidad del patrimonio del deudor, en tanto que los especiales recaen sobre cosas determinadas; por ejemplo: el del posadero (art. 3914), el del acreedor hipotecario (art. 3934). La diferencia entre los privilegios generales y especiales está dada, principalmente, por la oportunidad en que se los puede invocar. Los generales requieren que el deudor que se halle en estado de insolvencia haya sido colocado en situación concursal; mientras que los especiales se los puede hacer valer, además del supuesto de la ejecución colectiva, en el caso en que se afecte con alguna medida cautelar (v.gr., embargo) la cosa que sirve de asiento al privilegio. El remedio procesal para este último caso es la tercería de mejor derecho prevista por los arts. 97 y 100 del Código Procesal. Se ha señalado, como fundamento de esta diferencia respecto de los privilegios generales, que mientras el deudor cuente con bienes suficientes para afrontar sus deudas, no se justifica que un acreedor pueda hacer valer su privilegio sobre todo el patrimonio, obstaculizando la ejecución de otro acreedor sobre un objeto determinado de ese patrimonio. Esto, sin embargo, sería posible ante la manifiesta insolvencia del

deudor, en cuyo caso el acreedor con privilegio general puede dirigir su acción aún contra las cosas embargadas por otros acreedores. En cuanto a los acreedores con privilegios especiales y en tanto constituyen una garantía, independientemente de la situación de insolvencia del deudor, pueden hacer valer su privilegio en los juicios singulares en que se haya embargado la cosa sobre la cual éste recae.

A)

B)

C)

Ámbito de aplicación de las disposiciones del Código Civil: La sanción de la ley 19.551, de concursos, vino a reducir aún más el ámbito de aplicación de las normas del Código Civil sobre privilegios, ya limitado por la ley de quiebras 11.719. Según lo que dispone el art. 263 de la ley 19.551, los privilegios en materia de concursos se rigen por sus disposiciones. En consecuencia, quedan alcanzados por éstas, los privilegios tanto generales como especiales en los casos de ejecución colectiva del patrimonio del deudor. Por ello, las normas del Código Civil sólo resultan aplicables en cuanto a los privilegios especiales en las ejecuciones individuales.

Concepto legal de privilegio

Generalidades

El estudio de las obligaciones, para ser completo, debe comprender el de las garantías, porque son estas últimas las que le otorgan a aquéllas plena eficacia, asegurándole al acreedor su cumplimiento. Ya hemos señalado que toda relación entre un deudor y un acreedor supone, para este último, que en caso de no ser pagado al tiempo de hacerse exigible el cumplimiento de la obligación, pueda perseguir judicialmente a su deudor para cobrarse con el producido que se obtenga de la subasta de sus bienes.

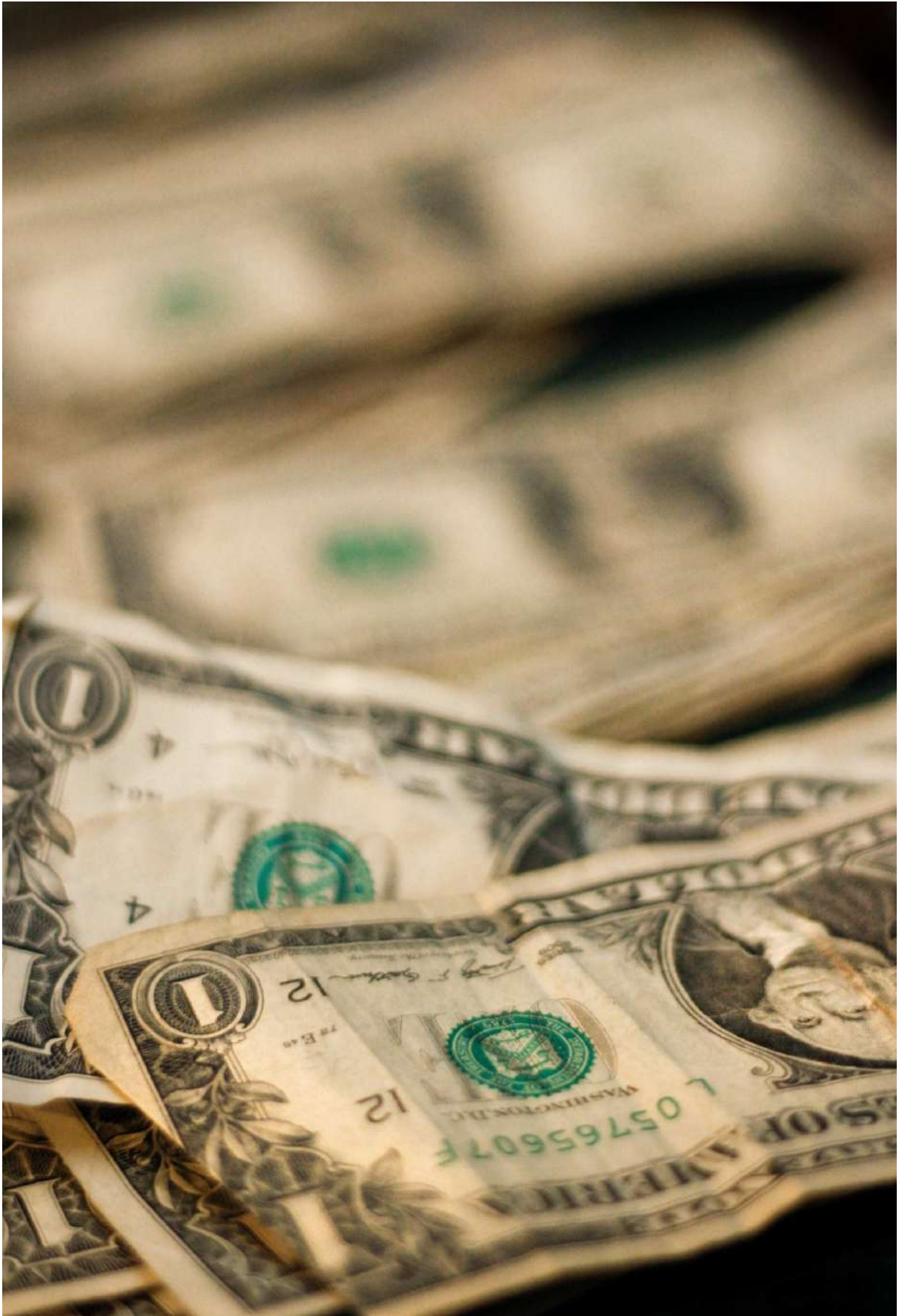
Todo deudor responde por el cumplimiento de sus obligaciones con la totalidad de los bienes de los cuales sea titular actualmente o que adquiera con posterioridad. Esto, que se traduce en el principio universalmente aceptado de que el patrimonio del deudor es la prenda común de los acreedores, no ha tenido una

consagración legal en nuestro Código Civil. No obstante, se lo infiere de lo dispuesto en los arts. 505, inc. 3, 546, 961, 1196, 2312 y nota, 3922, etc. Cabe puntualizar que el término “patrimonio” se adecua al concepto que de él nos da el art. 2312, y que la expresión “prenda” no está utilizada en el sentido del derecho real a que se refiere el art. 3204, sino para significar que todos los bienes del patrimonio de una persona están afectados al cumplimiento de las obligaciones que asuma. Como derivación del principio indicado, todos los acreedores se hallan en un pie de igualdad para cobrar sus créditos respecto de los bienes que integren el patrimonio del deudor. Si éstos no fueran suficientes para hacer frente a las deudas contraídas, los acreedores cobrarán sus créditos a prorrata, soportando proporcionalmente la disminución de sus respectivas acreencias (art., 3922). En virtud de la ley y en mérito a la naturaleza de sus créditos, a ciertos acreedores les es concedida la prerrogativa de cobrar antes que a otros. Esta excepcional circunstancia se materializa mediante los privilegios y el derecho de retención. Por tanto, los acreedores de una obligación civil - por contraposición a las naturales respecto de las cuales aquéllos carecen de acción -, pueden ser clasificados en quirografarios o comunes, privilegiados y con derecho de retención.

Concepto legal de privilegio y de derecho de retención

El art. 3875 define al privilegio como el derecho dado por la ley a un acreedor para ser pagado con preferencia a otro. El presupuesto necesario para que esta institución funcione es que haya un conflicto entre dos o más acreedores, en cuyo caso, y de haberse conferido por ley aquella prerrogativa excepcional a uno de ellos, los otros acreedores cobrarán sobre el remanente luego de satisfecho el crédito de aquél. El derecho de retención es la facultad que le corresponde al tenedor de una cosa ajena para conservar su posesión hasta el pago de lo que le es debido por razón de esa misma cosa (art. 3939). A este instituto ya nos hemos referido.

Naturaleza jurídica





En la doctrina que se ha ocupado del tema advertimos posiciones encontradas. Unos le asignan la jerarquía de derecho real. Quienes se enrolan en esta postura parten de aceptar que el derecho de persecución es un atributo de los privilegios. Señalan que, si es de la esencia de los derechos reales que la cosa quede afectada a una persona, afectación que no tiene que traducirse materialmente, sino que puede ser intelectual - tal lo que ocurre con los privilegios -, y si estos últimos confieren a su titular el derecho de persecución, el privilegio constituye un derecho real. Así lo han expuesto los Mazeaud en la obra que citamos. En sentido contrario se ha sostenido que se trata de derechos personales con fundamento en los siguientes argumentos: que los privilegios no constituyen una desmembración del dominio; que no le confieren al acreedor, sino excepcionalmente, el derecho de persecución (v. arts. 3885 y 3923); que contrariamente a lo que ocurre con los privilegios generales, los derechos reales recaen sobre cosas determinadas; que por ser accesorios de un crédito personal, los privilegios asumen la naturaleza de estos últimos; y, finalmente, que no están indicados en la enumeración taxativa del art. 2503.

Para una tercera posición, los privilegios no son derechos reales ni personales. Así, se expresó que “el privilegio no es un derecho, sino más bien la calidad de un derecho, o mejor aún..., la propiedad de un derecho en el sentido científico y filosófico de la palabra. Esta propiedad se traduce de una manera uniforme e invariable por un rango específico de preferencia, un rango que no es en sí mismo un derecho real; el privilegio es una calidad de los créditos, un modo de ser de ellos, que les atribuye determinada prelación de cobro sobre los bienes del deudor en general o sobre un bien particular.

Fundamento. Asiento del privilegio. Legislador competente

Fundamento



La razón que fundamenta la existencia de los privilegios varía según el interés jurídico que se pretenda proteger en función del crédito de que se trate. Así, se han indicado motivos de interés general, equidad,

justicia, humanidad, bien público e incluso la persona del deudor. Esto último se lo ha sostenido en virtud de que la protección dada al acreedor tiene como efecto favorecer la obtención de mejores condiciones crediticias para el deudor, y aún la celebración del contrato, que de no mediar esa circunstancia, no se habría realizado.

En contrario se ha señalado que el fundamento de la preferencia está en la causa que dio nacimiento al crédito, en su naturaleza y no en la persona del acreedor, opinión, esta última, que compartimos.

Asiento del privilegio

El asiento de los privilegios son las cosas que integran parte del patrimonio del deudor, y el acreedor se cobrará, según la preferencia que tenga otorgada, con el producido de la subasta de aquéllas. Este criterio no es unánime, ya que se ha sostenido que el asiento del privilegio es el precio que se logre en la subasta, y no la cosa misma. Sin embargo, si el asiento del privilegio fuera el precio que se obtenga en la ejecución, el acreedor quedaría privado de asiento en el período comprendido entre el nacimiento de la obligación y la subasta. Por eso, si el privilegio es una cualidad de los créditos, él existe desde el nacimiento de éstos, lo que significa que su asiento son las cosas del deudor, y no el precio.

Legislador competente

La cuestión relativa a qué legislador tiene competencia para dictar la normativa sobre privilegios, ha suscitado posturas claramente diferenciales, sobre todo en materia de créditos fiscales. Para una primera posición, le corresponde al Congreso Nacional proveer las disposiciones pertinentes, como correlato de la competencia que le está reservada por el inc. 11 del art. 67 de la Constitución Nacional, de dictar la legislación de fondo, dentro de la cual se incluyen las normas sobre el régimen de las obligaciones y del crédito, por ser éstas materias directamente vinculadas con los privilegios.



La Corte Suprema de Justicia de la Nación se ha expedido en el sentido que indicamos: "La cuestión sobre preferencia de unos créditos sobre otros con respecto al producido de la liquidación de determinados bienes de un deudor común es de derecho civil; aunque entre los acreedores se halle el Estado nacional o los

Estados provinciales por concepto de impuestos, sin que pueda fundársela en principios de derecho público". "Si se trata de privilegios, el derecho civil es el que más adecuadamente resguarda la eminencia del interés público, puesto que sólo él puede hacerse cargo, con la universalidad necesaria para que la solución sea realmente justa, de la especie propia de los diversos créditos, los de los particulares y los del Estado, para graduar su prelación conforme con su naturaleza, dando con ello la debida satisfacción al orden público.



La Corte Suprema ha dicho también que "no puede dudarse ni por un instante que la materia referente a las causas de preferencia en el pago de los créditos es una de las que por disposición del art. 67, inc. 11 de la Constitución Nacional se halla sujeta a la legislación exclusiva del Congreso. Una interpretación contraria sería realmente inconciliable con los propósitos expresados en los arts. 67, inc. 11 y 31 de la Constitución Nacional, de hacer efectivo en todo el territorio del país el principio de la unidad de la legislación común.

Compartimos por sus fundamentos esa doctrina, pues si la materia de los privilegios es propia del Código Civil y de la ley de bancarrotas (concursos), y la facultad de legislar sobre éstos corresponde al Congreso (art. 67, inc. 11, C.N.), los poderes locales no pueden alterar lo establecido por estas leyes.

Caracteres

Los elementos que caracterizan a los privilegios son: A) su origen legal; B) su accesoriedad; C) su carácter excepcional; y D) su indivisibilidad.

Origen legal

El art. 3876 dispone que el privilegio no puede resultar sino de una disposición de la ley, y que el deudor no puede crear privilegio en favor de ninguno de los acreedores. La resolución del artículo se explica porque de lo contrario, si se admitiera que la designación de preferencias en el cobro a determinados acreedores dependiera de la voluntad del obligado, la seguridad de los acreedores quedaría a merced del arbitrio del deudor.

La doctrina distingue, en la creación de los privilegios, la que se produce directamente (v.gr.: gastos de justicia, gastos funerarios, créditos laborales, etc.) y la que ocurre indirectamente, como consecuencia de la constitución de un derecho real de garantía (v.gr.: hipoteca y prenda). Para quienes sostienen este criterio, la diferencia no implica atribuirles distinta naturaleza. En ambos casos se trata de privilegios, y los argumentos que se han expuesto para fundar esta posición pueden ser sintetizados así: a) el Código no formula distinción alguna; al contrario, alude expresamente al privilegio del acreedor hipotecario o prendario (arts. 3934 y 3913) en la misma sección II del libro IV, donde regula los privilegios; b) el requisito de la convencionalidad exigido para dar origen tanto a la hipoteca (art. 3115) como a la prenda (arts. 3204 y concs.), ajeno a los privilegios, dado su origen legal, no es un argumento que sirva para sostener una diferencia entre ambos, ya que la preferencia que se les otorgue a los titulares de aquellos derechos de garantía deriva, igualmente que en los privilegios, de una disposición legal. Esto es así, además, porque el otorgamiento del acto constitutivo de estos derechos reales carece de virtualidad jurídica para crear por sí algún tipo de preferencia en favor del acreedor. Es la ley la que la otorga, y en esto la voluntad de los particulares no puede tener influencia alguna. Se agrega a lo anterior que la excluyente fuente legal de los privilegios (art. 3876) podría sufrir alguna atenuación a tenor de lo dispuesto por el art. 802, norma que le

permite al acreedor impedir la extinción de los privilegios e hipotecas que garantizaban la obligación extinguida por novación. Esta disposición - se señala - que parece admitir la creación de un privilegio por voluntad de las partes, en realidad no hace sino actualizar la facultad legal y, en consecuencia, también en este caso el privilegio es de fuente legal, aunque en forma mediata.

La doctrina que sostiene que los privilegios son institutos diferentes de la prenda y la hipoteca fundamentan su posición en los siguientes argumentos: a) los diferentes cuerpos legales que los regulan; b) la convencionalidad exigida para el nacimiento de la hipoteca y la prenda ajena en los privilegios que son de origen legal exclusivamente; c) la registración del derecho de hipoteca para su oponibilidad a terceros, recaudo extraño a los privilegios; d) la vigencia del principio "prior in tempore, potior in iure" para el caso de conflicto entre distintos acreedores hipotecarios, lo que no ocurre en materia de privilegios, para los cuales habrá que atender al tipo de crédito para determinar la preferencia en el cobro.

Accesoriedad

En la doctrina francesa se ha señalado que el legislador, para asignar un privilegio, no tiene en cuentas la persona del acreedor sino la naturaleza y la cuantía del crédito, criterio muy próximo al que esta misma doctrina le atribuía al imponerse en el derecho romano, en el cual el privilegio era un refuerzo de un derecho de crédito. Vélez se adhiere a esta posición y establece la accesoriedad - que en nuestro criterio asume, además de la calidad de carácter, la de requisito inherente a la existencia misma del privilegio - en el art. 3877; siguiendo lo dispuesto en el art. 40 de la ley belga de 1851 y respecto del cual Martou, citado por el codificador en la nota del referido artículo, dice que es una aplicación del artículo 1692 del Código Civil francés. Dispone el art. 3877: "Los privilegios se transmiten como accesorios de los créditos a los cesionarios y sucesores de los acreedores, quienes pueden ejercerlos como los mismos cedentes". La idea central de lo que establece el mencionado art. 1692 del Código Civil francés la adopta Vélez en el art. 1458, cuyo texto dice: "La cesión comprende por sí la fuerza ejecutiva del título que comprueba el crédito, si éste la tuviere, aunque la cesión estuviese bajo firma privada, y todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda, los intereses vencidos, y los privilegios del crédito que no fuesen meramente personales, con la facultad de ejercer, que nace del crédito que existía". La identidad ontológica entre los privilegios, la hipoteca y la prenda, incluye a los primeros entre los accesorios de una obligación (art. 524); consecuencia de lo cual resultas de aplicación la doctrina del art. 525, en cuanto dispone que extinguido el crédito principal se extingue la obligación accesorio.

Carácter excepcional

El principio de igualdad de todos los acreedores, consagrado en el art. 3922 al disponer que los créditos no privilegiados se cubrirán a prorrata sobre el sobrante de la masa concursada, trae como consecuencia que cualquier preferencia en el cobro deba ser considerada como una situación excepcional. Por ello, las

normas que consagran los privilegios son de interpretación restrictiva, hasta tal punto que ni siquiera por analogía los jueces puedan reconocer privilegios no concedidos expresamente por la ley. La doctrina ha señalado que la restricción comprende no sólo la "prohibición" de crear un privilegio, sino que además alcanza a la imposibilidad de restringir o ampliar la expectativa de satisfacción de un crédito conferida legalmente a un acreedor. En caso de duda sobre la existencia del privilegio, su extensión o rango - se agrega -, debe concluirse en la negación del privilegio y en la disminución de su extensión o rango.

Indivisibilidad

Este carácter no esencial, del cual nos ocupamos al considerar los derechos reales de garantía, consiste en que todas y cada una de las cosas o partes de ellas afectadas al pago de una deuda quedan sujetas al cumplimiento hasta tanto el total de la deuda y cada parte de ella haya sido satisfecha. Con fundamento en el carácter restrictivo de los privilegios, la doctrina debate sobre si la indivisibilidad es aplicable a aquéllos. La tendencia predominante es la de reconocérsela aun cuando el Código no contenga ninguna norma expresa; disposición que sería innecesaria si tenemos en cuenta que para la opinión que Vélez tuvo especialmente en consideración - Edmond Martou (v. nota art. 3876) -, los privilegios eran asimilables a los derechos reales, uno de cuyos caracteres naturales era precisamente esa indivisibilidad. La aplicación de este carácter a los privilegios traería como consecuencia: a) que la división del crédito facultaría a cada uno de los acreedores a cobrar con preferencia sobre todas las cosas gravadas; b) si la cosa o cosas afectadas se dividen entre varios, los condóminos no pueden oponer la división del privilegio, el cual continúa pesando sobre la totalidad de la cosa o cosas afectadas; c) en caso de sucesión cada heredero responde por su parte en la deuda, pero el pago parcial no impide que en caso de ejecución el acreedor persiga el cobro del saldo sobre el producido que se obtenga en la subasta judicial de los bienes; d) la pérdida o deterioro de una parte de la cosa no impide que el resto quede afectado al privilegio, sin que la disminución del valor pueda ser invocado por los demás acreedores para reducir proporcionalmente la preferencia de los que son privilegiados.

Los privilegios y la ley de concursos

La ley 19.551 dispone que los privilegios se rigen exclusivamente por sus disposiciones. Agrega el art. 263 que no se extiende a los intereses del crédito ni a los gastos y costas devengados para su cobro. Se distinguen cuatro jerarquías de acreedores:

- Los que tienen privilegio especial (art. 265).
- Los acreedores del concurso (art. 264).
- Los acreedores con privilegio general (art. 270).
- Los acreedores sin privilegio (art. 273).

Una de estas jerarquías admite distintos rangos. Así, en el art. 265 el rango de los acreedores con privilegio especial está indicado en ocho incisos, y su prelación resulta de su ubicación en dicha nómina (art. 267, inc. 2).

En el art. 264 está indicada la nómina de los acreedores que quedan comprendidos, quienes están ubicados en un mismo rango, ya que si los fondos no alcanzan a satisfacer la totalidad de los créditos, cobrarán a prorrata (art. 274).

Los acreedores con privilegio general, a quienes se paga una vez liquidados los privilegios especiales, y los acreedores del concurso, sin rango entre sí, están indicados en el art. 270; e igualmente como los anteriores, cobran a prorratas si los fondos son insuficientes.

La situación de los acreedores quirografarios ha sido mejorada a tenor de lo dispuesto por el art. 271:

“Los privilegios generales sólo pueden afectar hasta el cincuenta por ciento del producto líquido de los bienes, una vez descontadas las sumas destinadas a satisfacer privilegios especiales, los créditos a que se refiere el art. 264 y el capital emergente de sueldos, salarios y remuneraciones, mencionadas en el inciso 1° del art. 270. En lo que excedan de esa proporción, los demás créditos enumerados en el artículo anterior participan a prorrata con los comunes o quirografarios por la parte que no perciban como privilegiados”.

Sintetizando la disposición transcripta, tenemos que: cobran en primer término los acreedores con privilegios especiales, y en su totalidad; luego cobran los acreedores del concurso, sobre lo que reste del patrimonio, el cual podrán agotar; posteriormente se cancelarán los créditos del art. 270, inc. 1°.

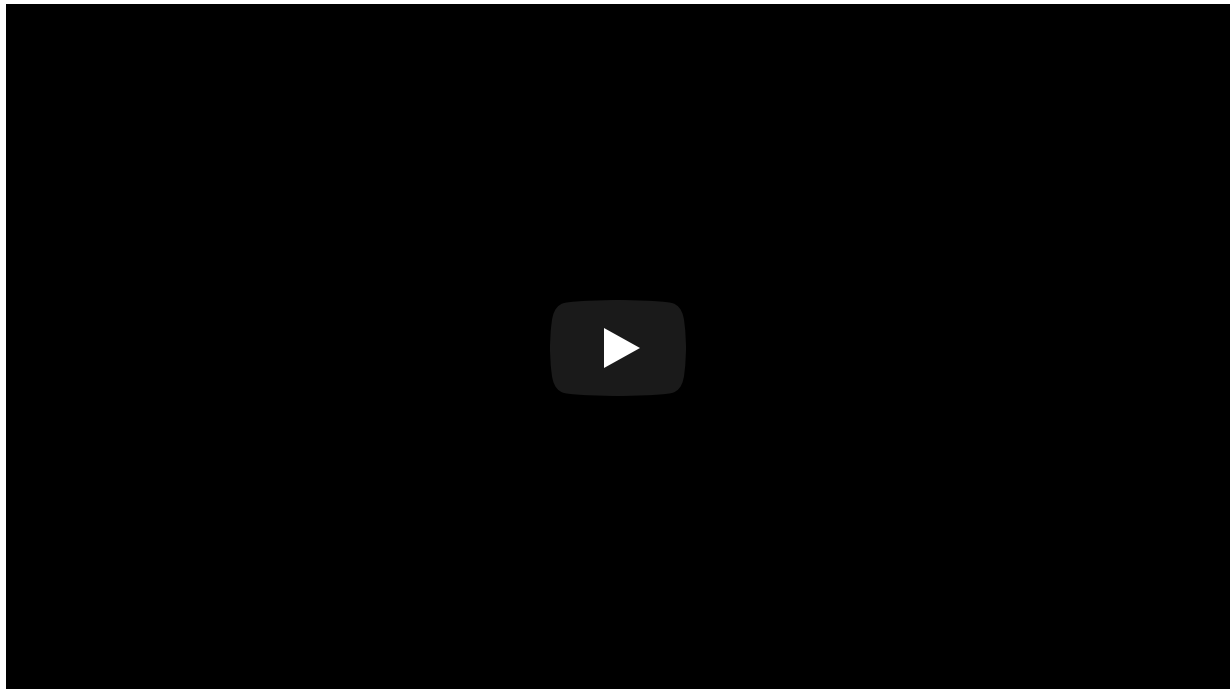
El saldo, que se divide en dos partes, servirá para pagar, con una de ellas, a los acreedores con privilegio general que no hayan sido satisfechos, y con la otra, a los acreedores quirografarios.

Lo dispuesto en los incs. 7° y 8° del art. 265 de la ley 19.551 y su último párrafo, han traído como consecuencia una suerte de anarquía dentro del régimen de los privilegios. Se establece en las disposiciones indicadas: “7°) los créditos garantizados con hipoteca, prenda, anticresis, warrant y los correspondientes a debentures con garantía especial o flotante en la extensión prevista en los respectivos ordenamientos; 8°) los créditos indicados en el artículo decimosexto del libro III del Código de Comercio y los del capítulo VII del título IV del Código Aeronáutico (ley 17.285), en la extensión prevista en esas disposiciones. La enumeración precedente no excluye los privilegios creados por leyes especiales”.

Esta remisiones, que naturalmente conllevan la aplicación de las normas del Código Civil, traen aparejado el inconveniente de la diferente sistematización de los privilegios en cada uno de estos cuerpos legales. Un ejemplo de este

desajuste lo brinda el derecho real de anticresis, el cual, mientras en el Código Civil le confiere a su titular únicamente un derecho de retención, en la ley 19.551 se le agrega, además, un privilegio.

Los privilegios en el Código Civil y Comercial y la Ley de Concursos



Recuperado de: <https://www.youtube.com/watch?v=1SZC22cbjVc>.

Cierre de la unidad



¿Cuándo aparecen los privilegios de los derechos reales?

Cuando entre dos sujetos se establece una relación obligacional, la conducta que se espera del sujeto que se obliga (deudor) es la de que le satisfaga al otro (acreedor), en tiempo y forma, la prestación debida. Cuando el deudor retarda el cumplimiento voluntario de la obligación a su cargo, le asiste al acreedor el derecho de reclamarle

la reparación del daño. El acreedor tiene el derecho de exigirle que le satisfaga la prestación debida agrediendo el patrimonio de aquél en una ejecución individual.

Material Bibliográfico

- Molina Quiroga, Eduardo; Manual de derechos reales; Editorial La Ley; 2015.
- Adrogué Manuel y otros autores. Temas de Derechos Reales. Plus Ultra, Buenos Aires, 1986.
- Arean, Beatriz. (2003). Derechos Reales 6 ° edición renovada y ampliada, Buenos Aires, Ed. Hammurabi.
- Borda, Guillermo A. (1975). Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Abeledo Perrot, Buenos Aires,
- Causse, Federico y Pettis, Christian; Incidencias del CCCN. Derechos reales; Editorial Hammurabi.
- Highton, Elena. (1991). Lineamientos de Derechos Reales. Ad Hoc, Buenos Aires.
- Lafaille, Héctor. (1943 a 1945). Curso de Derecho Civil (Derechos Reales). Compilado por Pedro Frutos e Isauro P. Argüello (h). Biblioteca Jurídica Argentina. Buenos Aires.
- López de Zavalía, Fernando G. (1989). Derechos Reales. Ed. Zavalía (3 tomos). Buenos Aires.
- Mariani de Vidal, Marina. (1993). Curso de Derechos Reales. Zavalía, Buenos Aires.
- Molina Quiroga, Eduardo; (2015) Manual de Derechos Reales; Editorial La Ley.
- Musto, Néstor; (2003).Curso de Derechos Reales, dos tomos; Editorial Astrea.

- Papaño, Ricardo José y otros. (1998). Derechos Reales. Depalma, Buenos Aires.

Descarga del contenido

¿Quieres imprimir el contenido del módulo?

Para descargar el contenido del módulo, e imprimirlo, haz clic en el archivo que se encuentra a continuación.



M4.pdf
57.8 MB

