

**CADUCIDAD DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL  
DE LAS HIPOTECAS CONSTITUIDAS A FAVOR  
DE LOS BANCOS OFICIALES, LEY 15.283.  
TRANSFERENCIAS DE DICHO CRÉDITOS A FAVOR  
DEL FONDO FIDUCIARIO "CÓRDOBA BURSÁTIL S.A."**

*Ronald Alfredo Marmissolle\**

Sumario: I. Introducción. II. Carácter de los créditos contemplados en la ley 15.283. III. Situación del Banco de la Provincia de Córdoba respecto de la disposición de la ley 15.283 ante la inexistencia del Banco Hipotecario Nacional como entidad oficial. IV. Créditos con garantía hipotecaria a favor de bancos oficiales que han sido transferidos al fondo fiduciario Córdoba Bursátil S.A. V. Conclusión.

## **I. Introducción**

El tema planteado gira en torno al privilegio que gozaba el Banco Hipotecario Nacional cuando pertenecía a la banca estatal en relación al efecto de la inscripción registral de las hipotecas constituidas a su favor.

El art. 36 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional, en el texto ordenado por el Decreto 540/93 establecía que: "*El Banco tendrá un privilegio superior a todo otro sobre los bienes afecta-*

---

\* Prof. Adscripto de la cátedra de Derecho Civil IV de la UCC.

dos a la garantía de sus préstamos. La hipoteca o la prenda constituida a favor del Banco comprenderá el capital, intereses y gastos, aranceles, reajuste monetario del valor del crédito según las reglamentaciones en vigencia y todo crédito que aquél hubiera abonado por impuestos, tasas contribuciones y expensas comunes según la ley 13.512. **Los efectos del Registro de la hipoteca durarán hasta la completa extinción de la obligación hipotecaria, no obstante lo dispuesto a este respecto por el Código Civil.**"

La ley 15.283 en su único art. establece que "Las hipotecas establecidas para las operaciones de crédito real con garantía hipotecaria del Banco Hipotecario Nacional, en lo que se refiere a **privilegios** y ejecución especial, consignados por ley orgánica de dicha institución, como así las que se establezcan en el futuro al respecto, *alcanzarán a los Bancos Provinciales*, oficiales o mixtos, que realicen operaciones similares".

Con fecha 25 de julio de 1997 se publicó la Ley 24.855 en donde se declaró al Banco Hipotecario Nacional sujeto a privatización y se procedió a su transformación en Banco Hipotecario Sociedad Anónima (art. 15), quedando autorizada dicha sociedad, para actuar como Banco Comercial y sometido al régimen de la ley 21.526 (entidades financieras).

Posteriormente, el 27 de Marzo 1998, en virtud de un contrato de fideicomiso financiero, el Banco de la Provincia de Córdoba revistiendo el carácter de "fiduciante", *transfirió en propiedad fiduciaria* a la firma Córdoba Bursátil S.A., una serie de créditos comprendidos en dicho contrato, resultando beneficiario de la gestión fideicomitida, el propio Banco de Córdoba en primer orden y, en segundo lugar la Provincia de Córdoba.

En orden a todos los antecedentes expuestos, las cuestiones a resolver son las siguientes:

a) Esclarecer si la hipoteca constituida a favor del ex. B.H.N., continúa manteniendo su inextinguibilidad registral pese a la desaparición del Banco Hipotecario como entidad estatal.

b) Consecuentemente, si su desaparición de la órbita de la banca oficial, arrastra a los privilegios oportunamente otorgados al resto de los Bancos Oficiales existentes y que aprovechan el beneficio antes aludido en los términos y extensión de la Ley 15.283.

c) Si habiéndose transferido créditos por parte de un Banco Oficial (para el caso Banco de la Provincia de Córdoba) que goza-

ban de los privilegios que otorga la Ley Nacional 15.283, éstos se hacen extensivos al nuevo propietario de los mismos, es decir al fondo fiduciario Córdoba Bursátil S.A.

### **Análisis:**

A pesar que las situaciones planteadas guardan una estrecha interrelación, será menester dividir su tratamiento y analizar previamente, el tema de la caducidad de las inscripciones registrales de las hipotecas constituidas a favor de bancos oficiales y, posteriormente abordar la cuestión de la transferencia de dichos créditos a favor del Fondo Fiduciario mencionado.

## **II. Carácter de los créditos contemplados en la ley 15.283**

El art. 1º de la Ley 15.283 dispone: "Las disposiciones establecidas para las operaciones de crédito real con garantía hipotecaria del Banco Hipotecario Nacional, en lo que se refiere a privilegios y ejecución especial, consignado en la ley orgánica de dicha institución, como así las que se establezcan en el futuro al respecto, alcanzarán a los bancos provinciales, oficiales o mixtos, que realicen operaciones similares".

En primer lugar, puede advertirse con meridiana claridad que el privilegio contemplado en la disposición transcripta es un privilegio general. El Excmo. Tribunal Superior de Justicia de la Provincia en A.I. n° 66 de fecha 15 de Febrero de 1996 ha expresado: "Para ejercer un privilegio general es necesario que haya concurrencia de acreedores que pretendan cobrar sus créditos de un solo deudor, sobre una misma cosa, porque si falta cualquiera de esas condiciones no podrá ser alegado. El privilegio no confiere un derecho real, porque no sigue a la cosa que hubiera pasado a un tercer poseedor; es únicamente una causa de preferencia mientras las cosas afectadas al privilegio permanecen en poder del deudor"...."Los privilegios generales sólo tienen lugar en el caso de concurso, con el objeto de ser pagados primero, aunque la acreencia fuere posterior en fecha a las demás, porque se fundan en una causa que el legislador ha tenido en vista para otorgarle esa preferencia. Cabe destacar que el análisis del referido privile-

gio lo es dentro de las normas del Código Civil y no en relación a las leyes nacionales, provinciales y disposiciones municipales, que han pretendido asignarle otra jerarquía y, a veces, intentan hacer de él un verdadero derecho real...”

En segundo término, el alcance de los privilegios debe tener siempre una interpretación restrictiva.

De allí que la letra del art. 1º de la ley 15.283 debe ser interpretada restrictivamente, cuando especifica: “Las disposiciones establecidas para las operaciones de crédito real con garantía hipotecaria del Banco Hipotecario Nacional [...]”, no comprenden, bajo ningún aspecto ni caso, la aplicación a operaciones de crédito personal, garantizadas con hipoteca.

Es bien sabida la función del ex Banco Hipotecario Nacional respecto al otorgamiento de créditos para la construcción o adquisición de vivienda familiar. Son las llamadas operaciones de crédito real con garantía hipotecaria, o en casos menos frecuentes las operaciones de crédito real con garantía prendaria.

### **III) Situación del Banco de la Provincia de Córdoba respecto de la disposición de la ley 15.283 ante la inexistencia del Banco Hipotecario Nacional como entidad oficial**

En primer término cabe considerar qué sucede con los pedidos de cancelación de la inscripción registral de aquellas hipotecas que se hubiesen constituido a favor de dichas entidades crediticias oficiales y que superasen los veinte años (art. 3151 del C.C.)

Tanto las que tuviesen como acreedor al B.H.N. como a los otros bancos que puedan prevalerse de la Ley 15.283 en cuanto a los privilegios que ella menciona, habrá de estarse a lo previsto en el art. 16 de la citada ley 24.855 que dice: “El Poder Ejecutivo nacional procederá a transformar al Banco Hipotecario Nacional en banco Hipotecario S.A., *quien continuará con los derechos y obligaciones de su predecesor, salvo lo expresamente derogado por la presente norma ...*” y, más adelante expresa: Art. 28 “... Derogase la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional, según texto ordenado por el Dec. 540 del 26 de marzo de 1993, con excepción de las *facultades y privilegios* contenidos en los arts. ... 36... los que continuarán *vigentes* para las *operaciones concretadas...*”

También es de tener presente que a tenor de lo normado por el art. 3° del C.C. la ley no tiene efecto retroactivo, salvo disposición en contrario. Aclarando además que, cuando la retroactividad sea establecida por ley, en ningún caso podrá afectar derechos amparados por garantías constitucionales.

En el caso de la Ley 24.855 no se adhiere al concepto de "retroactividad" por tanto, habrá de entenderse que, cuando la ley no se atribuye aquel efecto, rige solamente para el futuro, porque el principio general es que la ley dispone para el futuro, la retroactividad es de carácter excepcional, en consecuencia, sólo tiene ese efecto cuando una norma expresa se lo atribuye o resulta inequívocamente de su mismo texto.<sup>1</sup>

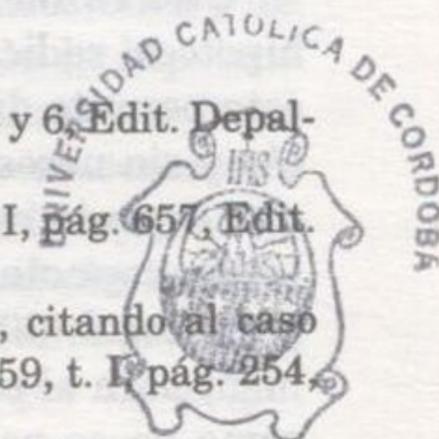
Por otra parte, tal como se aclaró supra, no podría en caso de ser retroactiva, afectar derechos amparados por garantías constitucionales, traduciéndose ello en el caso que nos ocupa, en la imposibilidad de modificar derechos y privilegios (título VIII del dec. 540/93) existentes a la época de la constitución de la hipoteca, toda vez que la garantía real se constituyó en el contexto normativo del art. 36 del citado dec. 540/93, va de suyo entonces, que no podría modificar "derechos adquiridos", entendidos éstos, parafraseando a Baudry-Lacantinerie, no sólo a las facultades legales regularmente ejercidas, sino también a las expectativas o intereses que no lo han sido todavía, al momento del cambio de legislación a la que sobreviven".<sup>2</sup>

Asimismo, es de ponderar, que el crédito hipotecario al cual accede a la hipoteca es un derecho patrimonial y, por tanto una propiedad en sentido constitucional patrimonial, hacer lugar a una aplicación retroactiva de la ley suprime o altera el derecho patrimonial adquirido y atribuye una inteligencia incompatible con la inviolabilidad de la propiedad, asegurada por el art. 17 de la Constitución Nacional.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Salas - Trigo Represas, "Código Civil Anotado", t. I, pág. 5 y 6, Edit. Depalma, Bs. As. 1972.

<sup>2</sup> Citado por Garrone, José A., en "Diccionario Jurídico", t. I, pág. 657, Edit. Abeledo Perrot, Bs. As. 1993.

<sup>3</sup> Mariani de Vidal, Marina, "Curso de Derechos Reales", citando al caso "Mango, Leonardo C/ Traba, Ernesto", C.S.J.N. fallos 136:59, t. I, pág. 254, Edit. Zavalía, Bs. As. 1993.



HEMEROTECA  
CAMPIUS

De un análisis de la Ley 24.855, se puede apreciar el abanico de posibilidades que la misma contiene y, otra cuestión a tener en cuenta es el inciso "b" del art. 25 de la ley mencionada en la cual se establece que si el Estado asumiera la cartera crediticia, respecto de ésta gozará de las facultades y privilegios contemplados en el capítulo VIII de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional; ante esta posibilidad que el Estado se haga cargo del cobro de ese gravamen y el desconocimiento de parte del Registro de la Provincia de tal situación, también se hace necesario de mantener vigentes las inscripciones de las garantías reales mencionadas.

Otro argumento a los fines de sostener la inscripción de las hipotecas constituidas a favor de las entidades financieras incluidas en la ley 15.283, radica en que si bien dicha ley hace alusión a un Banco que ya no existe y, a su carta orgánica dictada por ley y reglamentada por decreto del P.E., (aunque hoy esté parcialmente derogado) las garantías reales fueron concluidas teniendo en mira a la mencionada carta orgánica y no a la presencia del Banco en sí mismo; de manera que el hecho de la inexistencia del B.H.N. (como banca estatal), no es óbice para sostener que estos gravámenes hoy han caducado si han transcurrido más de 20 años de su inscripción registral, máxime si se tiene en cuenta que, al igual que en el caso anterior (B.H.N.), la ley que ordena la privatización de dicho banco no rige para el pasado, los acreedores hipotecarios tienen adquiridos esos derechos en los términos de la ley 15.283, más allá que al día de hoy, el Banco Hipotecario haya salido del patrimonio estatal, además, hasta ahora algunos de los Bancos Provinciales (Bco. Cba.) siguen siendo estatales, y ello significa que la finalidad que se tuvo en mira al momento de equipararlos al B.H.N. (vale decir, finalidad social) sigue plenamente vigente.

Otra razón a favor de mantener los efectos de la inscripción de la hipoteca, radica en el análisis del art. 37 de la Ley 17.801, dado que éste permite dicha posibilidad cuando dice: "*Caducan de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna, por el transcurso del tiempo que expresa este artículo, o por el que en su caso establezcan leyes especiales:* a) la inscripción de hipoteca, al vencimiento del plazo legal (20 años, art. 3151 C.C.) si antes no se renovare; ahora bien, para el caso concreto *la ley especial es la 15.283*, que prevé como ya se sabe, que el gravamen caduca cuando se extingue la

obligación, no obstante, lo dispuesto a este respecto por el Código Civil, tal como lo consagra el art. 36 del Dec. 540/93.

Quedan por considerar dos situaciones actuales y, éstas son: a) ¿Si es posible sujetar una hipoteca constituida en favor del Banco Nación, Bancos Provinciales (que no estén privatizados) y mixtos, a los términos de la Ley 15.283, habida cuenta que la dicha norma remite a los privilegios que tiene el Banco Hipotecario Nacional, siendo que éste último ha sido privatizado, desapareciendo como banca oficial?, y b) ¿Cuál es la situación de una hipoteca constituida a favor del banco privatizado, es decir del nuevo Banco Hipotecario S.A.?

Al primer interrogante, se considera que es posible hacerlo, puesto que los Bancos Oficiales todavía mantienen la finalidad social para los cuales han sido creados; igualmente, porque la ley orgánica no ha sido derogada totalmente y, además, la ley 15.283 sigue en vigencia, puesto que la ley 24.855 no menciona nada en contrario.

A la segunda cuestión, antes de entrar en su consideración, es preciso tener en cuenta que, si bien es cierto que la propia ley establece, como ya se dijera, que el banco queda autorizado para actuar como banco comercial y estará sujeto al régimen de la ley de entidades financieras y, que consecuentemente no habrá de tener facultades y privilegio alguno, no es menos cierto que el art. 28 de la ley 24.855 reza: "Derógase la ley 24.143, con excepción de las obligaciones y de las exenciones contenidas en los siguientes artículos... c) Derógase la Carta Orgánica del B.H.N., según texto ordenado por el Dec. 540 del 26 de marzo de 1993, *con excepción de las facultades y privilegios contenidos en los arts. ... 36 ..., los que continuaran vigentes* para las operaciones concretadas y que se concreten dentro del plazo de (diez) 10 años a partir de la vigencia de esta ley (publicada el 25/07/1997).

De manera que de la excepción antes citada, las facultades y los privilegios (entre ellos el efecto de la inscripción de la hipoteca hasta la cancelación de la obligación), continúan vigentes a favor del Bco. Hipotecario S.A. para las operaciones que se concreten dentro del plazo de diez años a partir de la vigencia de la ley 24.855, consecuentemente habrá de mantenerse la vigencia de la inscripción de la hipoteca aun pasado los veinte años que prevé el art. 3151 del C.C. y hasta la total cancelación de la obligación que dio origen a la hipoteca.

Una última cuestión a tratar es la relacionada con el pedido de reinscripción de las hipotecas de los Bancos Oficiales, atento que las mismas no caducan (Ley 15.283), a los efectos de mantener una congruente posición con la postura referida con el término de duración de aquéllas.

Ante un pedido de esa naturaleza, el Registro de la Provincia deberá rechazarlo *in limine*, conforme al art. 9 inc. "a" de la ley 17.801 y art. 15 último párrafo de la ley 5.771, ya que las mismas no caducan y, anotarlas provisoriamente por el término de diez días conforme al art. 19 de la ley 5771.

#### **IV) Créditos con garantía hipotecaria a favor de Bancos Oficiales que han sido transferidos al Fondo Fiduciario Córdoba Bursátil S.A.**

Antes de considerar el tema, se hace necesario analizar la novedosa figura a que se está haciendo referencia, es decir el fideicomiso, siguiendo la definición de Carregal es aquel por el cual una persona recibe de otra un encargo respecto de un bien determinado cuya propiedad se le transfiere a título de confianza, para que al cumplimiento de un plazo o condición le dé el destino convenido. Se debe entonces, ejecutar ciertos actos en interés del fiduciante, del beneficiario o del fideicomisario, o de los tres en conjunto, según las modalidades del negocio y los términos del pacto de fiducia o contrato de fideicomiso.<sup>4</sup>

Continuando con el instituto jurídico contenido en la ley 24.441, es dable señalar tal como lo hace Kipper, que pueden ser en principio objeto del fideicomiso, toda clase de bienes, ya sean determinados o determinables, los que podrán ser sustituidos por otros durante la ejecución del fideicomiso.

Sin perjuicio de ello, cuando se trasmita fiduciariamente el dominio de cosas habrá dominio fiduciario (arts. 11, ley 24.441 y art. 2662 C.C.) en cuyo caso serán aplicables las normas y principios que rigen la transmisión de los derechos reales, de modo que deberá tratarse de cosas ciertas, determinadas, actualmente existentes, y que estén dentro del comercio.

<sup>4</sup> Carregal, "Fideicomiso", pág. 48.

En el supuesto que se transmita la propiedad fiduciaria de bienes, expresa el autor citado, esto es todo aquello que sin ser cosa tenga valor económico, serán aplicables las normas que rigen la cesión de créditos. En principio pueden ser objeto del fideicomiso todo objeto incorporal, todo derecho y toda acción que se encuentre en el comercio (art. 1444 y ss. C.C.), y aun los créditos futuros, aleatorios, condicionales, eventuales litigiosos, etc. (art. 1446 y ss. C.C.). Quedan incluidos los títulos valores y los derechos intelectuales; el fideicomiso financiero tiene por objeto bienes inmateriales, sólo cabe excluir a aquellos créditos cuya cesión esté expresa o implícitamente prohibida (art. 1444), como sucede con los derechos inherentes a las personas (art. 1445), los créditos emergentes de la relación laboral (art. 148, ley 20.744), y indemnización por accidente de trabajo (art. 13, ley 24.028), entre otros.

En cuanto al fideicomiso financiero, esta figura jurídica que tiene cabida en la Ley Nac. 24.441, es una especie de fideicomiso en la que el fiduciante es una entidad financiera o una sociedad autorizada por la Comisión Nacional de Valores, pudiendo en este caso, emitir certificados de participación en el dominio fiduciario o títulos representativos de deuda garantizados con los bienes fideicomitidos, con el objeto de ser colocados entre el público, proceso que se denomina securitización.

Los certificados o títulos de deuda son considerados títulos valores y sujetos en su caso a las leyes de la oferta pública, los fideicomisos financieros tienen por objeto servir a las operaciones propias del mercado de capitales, de ahí que la Comisión Nacional de Valores sea la autoridad de aplicación.

En el trasfondo de la figura subyace la técnica de la securitización o titulización, que sería la denominación hispana del procedimiento, que no es otro que la reunión de una serie de créditos de una cierta homogeneidad, sobre los cuales se puede construir un flujo de capital e intereses, que son transferidos por el acreedor —que se llama originante— a un tercero —al que se le denomina vehículo— que puede recurrir al mercado de capitales mediante la emisión de títulos valores.

La esencia de la securitización en el esquema de los fideicomisos financieros, es la posibilidad de que algunas personas (fiduciantes) transmitan a otras (fiduciarios) el dominio o la titularidad fiduciaria de determinados créditos, a fin que los fiduciarios les den el destino estipulado en el contrato de fideicomiso en benefi-

cio de los titulares de los certificados de participación (beneficiarios), emitidos por el fiduciario.<sup>5</sup>

De manera que, tal como se dijo, la regulación jurídica del fideicomiso se realiza por la ley específica y, por remisión a otras normas, tales como el título VII (dominio imperfecto) del C. C. cuando se trata de dominio fiduciario y, cuando lo que se regula es propiedad fiduciaria se rige por lo dispuesto por la figura de la Cesión de Créditos.

En el caso que nos ocupa, se trata de un fideicomiso financiero que gira bajo la denominación "Córdoba Bursátil S.A." y por el cual dicha entidad opera en el carácter de "fiduciario" y ha recibo de parte de un "fiduciante" que es el Banco Provincia de Córdoba, una serie de créditos en propiedad fiduciaria, a los efectos de lograr su cobro para destinar el producido al "beneficiario" en primer término que es el propio Fiduciante o, en su defecto al segundo beneficiario que es la Provincia de Córdoba.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, "Córdoba Bursátil" ha recibido créditos en propiedad fiduciaria, por tanto el régimen jurídico aplicable es contenido en el título IV, Sección tercera del Libro II del C. C., es decir "*Cesión de Créditos*" y, como tal corresponde analizar los efectos de dicha cesión. Así la cesión de créditos produce los tres efectos siguientes: a) Transmisión de la propiedad del crédito cedido, del cedente al cesionario (arts. 1457, 1458 y 1475); b) obligación de garantía de evicción a cargo del cedente, y c) la obligación de pagar el precio de la cesión, a cargo del cesionario.

En cuanto a la transmisión de la propiedad del crédito, constituye el fin esencial del contrato (art. 1434), del mismo modo que en la venta el fin del contrato es la transferencia de la cosa vendida, en la cesión del crédito lo es la transferencia del crédito cedido, del cedente al cesionario. Pero no sólo comprende la propiedad del mismo, sino que también abarca la fuerza ejecutiva del título y, *los accesorios del crédito* (art. 1458).

Así el art. 1458 primera parte establece que, la cesión comprende por sí, la fuerza ejecutiva del crédito, si este la tuviere, aunque la cesión estuviese bajo firma privada, pudiendo el cesionario, por consiguiente, iniciar en nombre propio la correspondiente acción ejecutiva en las mismas condiciones en que podría

<sup>5</sup> Papaño - Kipper - Dillon - Causse, "Curso de Derechos Reales", t. III, pág. 33 a 56, Edit, Bs. As. 1995.

haberlo hecho el cedente. Pero si el título no es hábil para seguir esa forma de juicio, el cesionario sólo podrá perseguir el cobro del crédito en el correspondiente juicio ordinario.

En cuanto a los accesorios del crédito, la cesión comprende, en segundo lugar, todos los accesorios (art. 1458, 2da. parte), lo que constituye en definitiva, una simple aplicación de lo normado en el art. 524 del C.C., del cual se resultan las especies de accesoriedad, es decir, las que se vinculan con el objeto (cláusula penal) o con el sujeto (fianza), pudiéndose agregar otro concepto de accesoriedad extendido a otras relaciones jurídicas no obligacionales, cuando en la 4ta. parte de dicho art. el codificador expresa que son accesorios de la obligación no sólo las obligaciones accesorias, sino también los derechos accesorios del acreedor, como la prenda o hipoteca.<sup>6</sup>

De todo lo antedicho, se puede colegir que en conceptos de accesorios se comprenden: a) La Fianza, hipoteca y prenda, por tratarse de garantías constituidas para el pago del crédito, ocurriendo lo mismo con el caso del anticresis; b) los intereses vencidos, y c) **Los privilegios del crédito**, con la facultad de ejercer, que nace del crédito que existía.

Es de tener vital importancia lo enunciado al punto "c", vale decir los privilegios, porque el alcance que de esta norma, será uno de los fundamentos de la posición que finalmente se sustenta en el presente. En la normativa del Código Civil los únicos privilegios que existen son todos los inherentes a la naturaleza del crédito y ellos pasan al cesionario, de acuerdo con el principio que la ley enuncia (art. cit. y art. 3877) y, en cuanto a la facultad de ejercer que menciona el citado artículo, la ley se refiere al derecho del cesionario para invocar y hacer valer el privilegio en las mismas condiciones en que el cedente podía hacerlo, conforme al art. 3877.<sup>7</sup>

A manera de recensión de todo lo explicitado, se está en presencia de un fideicomiso financiero, al cual se le han transferido en propiedad fiduciaria una cartera de créditos, que según el contrato deben ser gestionados sus cobros y, vueltos a transferir al Ban-

<sup>6</sup> Llambías, Jorge J., "Tratado de Derecho Civil - Obligaciones", t. I, pág. 67, Edit. Perrot, Bs. As. 1973.

<sup>7</sup> Salvat, Raymundo, "Tratado de Derecho Civil Argentino - Contratos", t. 1, pág. 296/7/8, Edit. La Ley, Bs. As. 1946.

co Provincia de Córdoba, o subsidiariamente a la Provincia de Córdoba.

Dilucidado el régimen jurídico aplicable, se puede afirmar que se regirá, dado que se trata de una propiedad fiduciaria (y no dominio fiduciario), por la normativa referente a la cesión de créditos con todos los efectos que ello trae aparejado.

Del análisis de las consecuencias de la transmisión de la propiedad del crédito, la nota tipificante es la referida a la accesoriedad, y no a la ejecutividad del crédito (la que no está en discusión); puesto que la accesoriedad es la determinante a los efectos de establecer si los créditos con garantías hipotecarias que hoy son de propiedad del fondo fiduciario aludido, gozan del beneficio de la ley 15.283, propia de la banca estatal o mixta.

Se centra el tópico en estudio, en la posibilidad que la transmisión incluya los accesorios que el crédito tenía, para el caso, el derecho real de hipoteca, dado que la "Cesión del Crédito" también comprende todos sus accesorios, sean obligaciones accesorias o derechos accesorios del acreedor.

Dentro de la cuestión de accesoriedad, no será necesario detenerse en el estudio de la transferencia de las garantías accesorias (fianza, prenda o hipoteca), ni en el tema de los intereses, puesto que estos dos puntos no son cuestionados; sino que la cuestión medular pasa por examinar el tema de los "**privilegios**", que también se transfieren, pero lo controvertido de ello es el alcance de los mismos.

Concretamente, los créditos que el fondo fiduciario "Córdoba Bursátil" es propietario, son activos que habían sido constituidos a favor de una entidad oficial, quedando sujeto dicho gravamen en cuanto a su término de duración al establecido en la ley 15.283, por lo que, según dicha ley, no caduca su inscripción registral, hasta tanto no se cancele la obligación a que ella accede, lo cual le otorga a la banca oficial una "*gran ventaja*" por sobre las hipotecas cuyos acreedores sean particulares o entidades financieras privadas (como lo es hoy Córdoba Bursátil); pero habrá de meritarse, que ese fideicomiso ha adquirido, por todas las razones antes expuestas, **los mismos e idénticos derechos que tenía su cedente** (ppio. nemo plus iure, art. 3270). Por otra parte y, en cuanto al contenido de la cesión, sus efectos según el art. 1458, dice Llambías en nota a fallo, "*consisten en hacer pasar al patrimonio del cesionario el derecho del cedente, como se encontraba en el de éste al momento de*

la cesión, con todos sus accesorios, garantías y ventajas, como asimismo todas las desventajas, cargas, restricciones y vicios que tuviere"<sup>8</sup>, por tanto también habrá de gozar el fondo fiduciario Córdoba Bursátil S.A. de aquella prerrogativa (ley 15.283).

También se ha dicho respecto del contenido de la cesión, que la enumeración que contiene el art. 1458 del C.C. no es de carácter taxativo, sino simplemente ejemplificativa, estando comprendidos en la cesión de los derechos emergentes del contrato de locación, el depósito efectuado por el locatario en garantía; que también la promesa en venta de un inmueble hecha por el promitente (vendedor) comprende el derecho resolver el contrato por incumplimiento del beneficiario de aquél (comprador).<sup>9</sup>

En idéntico sentido se expide Salvat, al expresar que: "los derechos prometidos como complemento del crédito cedido; por ejemplo si el locador ha prometido al locatario venderle la cosa alquilada, la cesión del crédito importa la cesión del derecho de esta promesa de venta, por tratarse de un accesorio del mismo; o del derecho de resolución del contrato por falta de pago, así por ejemplo si el vendedor de una cosa a plazo cede su crédito por el importe del precio, el cesionario puede ejercer la opción entre resolver el contrato o exigir su cumplimiento en los términos en que podría hacerlo el vendedor, cedente del precio (art. 1412), porque ese derecho de resolución constituye una garantía más que la ley ha dado al vendedor al efecto de asegurarle el cobro del precio, pues es de presumir que el comprador, para evitar la resolución del contrato, pagará inmediatamente: se trata también, dice el autor, de un accesorio del crédito cedido".<sup>10</sup>

Distinta será la suerte del fideicomiso si adquiere otros créditos con garantía hipotecaria que no provengan de la Banca Oficial, o sea hipotecas cuya inscripción no está amparada por el privilegio de la ley 15.283, porque en ese caso impera con total vigor el art. 37 inc. "a" de la Ley 17.801, concordante con el art. 3151 del C.C. operando en ese caso la caducidad a los veinte años, salvo la reinscripción de la hipoteca.

<sup>8</sup> Llambías J. - Alterini A., "Código Civil - Anotado", t. III-B, comentario art. 1458, pág. 53/54, Edit. Abeledo - Perrot, Bs. As. 1985.

<sup>9</sup> Salas - Trigo Represas, ob. cit., comentario art. 1458, t. II, pág. 202.

<sup>10</sup> Salvat. R., ob. cit., pág. 299.

## V. Conclusión

De todo lo antedicho se puede arribar a la siguiente conclusión:

a) Las hipotecas constituidas a favor del B.H.N. no caducan por imperio del art. 3151 del Código Civil, y sus efectos durarán hasta la total cancelación de la obligación a que acceden, de acuerdo al encabezado del art. 37 de la Ley 17.801 que remite a una Ley Especial (15.283), y también, conforme dan cuenta los arts. 16, 28 y concordantes de la ley 24.855.

b) La disposición del art. 1º de la ley 15.283 tiene aplicación únicamente en el caso de créditos reales.

c) Las hipotecas constituidas a favor de Bancos Oficiales, también mantendrán vigentes su inscripción registral en los términos de la Ley 15.283.

d) Las hipotecas que se concreten dentro del plazo de 10 años a partir de la vigencia de la ley a favor del Banco Hipotecario S.A. gozan, de las facultades y privilegios que oportunamente estableciera el título VIII de dec. 540-93 (excepto el art. 34), conforme al art. 28 de la Ley 24.855.

e) Para el caso que se presenten solicitudes de reinscripción de hipotecas de Bancos Oficiales se procederá al rechazo de tales peticiones, art. 9º inc. "a" de la Ley 17.801 y arts. 15 último párrafo de la ley 5771, toda vez que las mismas no caducan, no obstante se inscribirán provisoriamente por el término de 10 días, conforme a los arts. 9º y 19 de la Ley 5771.

f) Las hipotecas constituidas a favor del Banco de la Provincia de Córdoba (también Banco Social de Córdoba) y que hayan sido transferidas por el contrato de Fideicomiso de fecha 27 de Marzo de 1998, celebrado en el Banco Provincia de Córdoba (como fiduciante y primer beneficiario); la entidad Córdoba Bursátil S.A. (como fiduciario) y la Provincia de Córdoba (como segundo beneficiario), al fondo fiduciario en cuestión, gozan de los mismos derechos, privilegios, prerrogativas y ventajas que tenía su autor.

g) Por tanto el privilegio consagrado en la Ley Nac. 15.283 en relación a la inscripción registral, se mantiene vigente pese a no ser el actual acreedor un Banco Estatal.