

Cam. Apel. Civil y Com., Rosario, sala II, 4 de noviembre 4 de 1981, "Sánchez, B. c. Heine de Dittman".

-De acuerdo al principio de especialidad, sólo puede constituirse hipoteca sobre cosas inmuebles especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero también cierta y determinada; tal exigencia no sólo se refiere al monto sino a la causa de la obligación, entidad y magnitud de la misma; por ende es imprescindible en toda hipoteca la determinación precisa del crédito protegido por la garantía.

"Sobre la hipoteca y la especialidad"

por
Luis Moisset de Espanés

E.D. 108 - 920

El resumen que comentamos destaca con acierto que el principio de especialidad de la hipoteca no solamente se refiere al objeto de las relaciones jurídicas involucradas, sino también a la *causa* de la obligación garantizada.

En un trabajo más extenso, que fuera distinguido por el Tercer Congreso Nacional de Derecho Registral¹ (1), hemos procurado señalar que el "principio de especialidad" impone la adecuada determinación de todos y cada uno de los elementos esenciales de la relación jurídica.

En el caso de la hipoteca hay dos relaciones jurídicas en juego: un crédito o derecho personal, que tiene carácter principal, y un derecho real de garantía; deberán, pues, determinarse los elementos esenciales de ambas relaciones, es decir sujetos, objeto y causa, a saber: el titular del derecho real de hipoteca (sujeto) y el inmueble dado en garantía (objeto), lo que se hace en la escritura pública que contiene el contrato hipotecario (causa); y con relación al crédito deberán también determinarse

¹.ver *El principio de especialidad y la determinación de los elementos de la relación jurídica*, "Revista del Notariado", La Plata, N° 767, p. 1779.

su valor (objeto), al menos de forma estimativa (artículo 3109, ley 21.309), los sujetos y la causa de la obligación (artículo 3131).

Recuérdese que la inadecuada "determinación" de estos elementos puede acarrear la nulidad de la hipoteca, salvo que haya base suficiente para proceder a su determinación (artículo 3133); y las exigencias se acrecientan cuando se trata de la determinación del objeto del crédito, a punto tal que durante mucho tiempo debió efectuarse por el monto nominal garantizado, hasta que la ley 21.309, reconociendo la degradación sufrida por nuestro signo monetario, al que continuamos llamando "dinero", pese a que ha cambiado de naturaleza y ya no cumple la función que clásicamente le asignaban la economía política y el código civil de servir de medida estable de los valores, ha admitido las cláusulas de estabilización.

Adviértase, por último, que el legislador no ha querido quebrantar totalmente el principio de "especialidad", que exige -para seguridad del tráfico jurídico- la inmediata y fácil determinación de la deuda que afecta al inmueble, y por ello ha limitado las cláusulas de actualización -en materia de garantías reales- a las que se basan en "números índices", que provienen de tablas estadísticas y permiten establecer con precisión, en cualquier momento cuál es la expresión numeraria del valor adeudado, mediante una simple operación aritmética de regla de tres.