

Especialidad y derechos reales de Garantía.

Cam. Especial Civil y Comercial de la Capital, sala VI, 31 de julio de 1980, "Caja Prendaria, S.A. c. Sterni, Osvaldo".

1. El requisito de la especialidad (arts. 1º y 3º, ley 12.962) rige también respecto de la actualización monetaria en caso de mora del deudor, por lo que en el acto constitutivo de la prenda debe constar la cláusula de reajuste de los números índices de actualización adoptados, a fin de que el registro de Créditos Prendarios proceda a su anotación y expida certificados dejando constancia del reajuste pactado, pues de ese modo puede considerarse que no se perjudica el derecho de terceros y se da una adecuada protección a los legítimos intereses que corresponde resguardar.

2. La exigencia de que conste en el acto constitutivo de la prenda la cláusula de reajuste con expresa mención de los números índices adoptados atañe al título que trae aparejada la ejecución, pues es el certificado de prenda el que da acción ejecutiva (art. 26, ley 12.962) y de éste debe surgir la suma cierta de dinero que resulta de aplicar las cláusulas de estabilización o reajuste.

Prenda con registro y especialidad

por
Luis Moisset de Espanés

E.D. 91-260

El fallo pronunciado por la Cámara Especial Civil y Comercial de la Capital, sala VI, con fecha julio 31 de 1980, en los autos caratulados: "Caja Prendaria, S.A. c. Sterni, Osvaldo"¹ sienta la doctrina que venimos sosteniendo insistentemente con relación al requisito de la "especialidad" en materia de hipotecas y prendas con registro: para cumplir con el principio de especialidad hay que establecer de manera precisa los "números índices" adoptados como cláusulas de estabilización para efectuar la actualización monetaria.

En segundo lugar, el registro debe tomar razón de esa cláusula y publicitaria cuando expide informes o certificados, como una garantía para la seguridad del tráfico, que tiende a

¹. E.D., 91-260.

salvaguardar todos los intereses en juego, a saber: los del acreedor que goza de la garantía real, y afecta con ella una porción del valor de la cosa, no sometido al deterioro que la inflación provocaría si su expresión se redujese a una suma nominal.

Se protege de esta manera el interés del deudor, que puede calcular con exactitud y precisión cuál es la expresión numérica que en ese momento representa el valor de su deuda, sea para satisfacerla, sea para gestionar nuevos créditos con garantía real sobre el mismo bien.

Se protege también el interés de los terceros embargantes, o adquirentes del bien, o de personas que otorgan nuevos créditos al deudor, y pueden tener la tranquilidad de que no se verán afectados por el crecimiento desmesurado e imprevisible de la primera deuda, sometida a una cláusula de actualización que no es estabilizante, sino fluctuante ², como ha sucedido con la malhadada circular 1050.

La determinación precisa del crédito en las garantías reales es de fundamental importancia para que esos bienes puedan seguir siendo empleados con agilidad en el comercio jurídico, que se vería seriamente trabado si se desconoce el monto de las cargas que gravan al bien.

Por eso las leyes son tan rigurosas en sus exigencias respecto a la "especialidad" del crédito prendario o hipotecario; por eso el defecto de especialidad provoca la nulidad de las garantías reales. Las partes podrán, si lo desean, establecer las más complejas y sofisticadas cláusulas de "actualización" que su imaginación pueda crear, y serán "contractualmente" válidas; pero el legislador no las acepta en el terreno de los derechos reales de garantía, donde exige, para que se cumpla el principio de especialidad, que se adopten "números índices", en clara referencia a las estadísticas o índices oficiales que confecciona el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Muchos autores pretenden que se puede confeccionar

².Ver nuestro *Cláusulas de actualización. Una distinción necesaria: estabilizantes y fluctuantes (o aleatorias)*, J.A., 1982-IV- 681.

indicadores económicos tomando como base cualquier producto o mercadería, como el oro, el trigo, o una moneda extranjera, e incorporar estas cláusulas a los contratos de prenda o hipoteca. No es éste el significado jurídico que tradicionalmente la doctrina ha dado a las cláusulas de actualización basadas en índices, o de escala móvil, diferenciadas siempre de las que se basan en otros indicadores o valores; menos aún es el significado que concretamente se le ha dado en la ley 21.309, cuyo artículo 6° hace referencia al empleo de cláusulas idénticas a las usadas para ese tipo de operaciones por los bancos oficiales, y es sabido que a la época de sanción de la mencionada ley los bancos oficiales, en las operaciones hipotecarias o prendarias *solamente empleaban como cláusula de estabilización* las basadas en índices confeccionados por el Indec.

La necesidad de esta limitación se advierte si tenemos en cuenta que los índices deben merecer confianza, y gozar de amplia difusión, y ello se logra con los índices confeccionados por un organismo técnicamente competente, y a los que se da amplia publicidad en todo el territorio del país, lo que permite que en cualquier momento una persona pueda determinar sin dificultades el monto actualizado de la deuda garantizada.

Ello no obstante, y pese a estar convencidos de que la ley 21.309 al hacer referencia a los "números índices" se refirió a los índices oficiales, creemos conveniente se clarifique definitivamente el problema, dictando una norma legal complementaria de la ley 21.309, que ratifique esta interpretación.