

HIPOTECA: EFICACIA: INMUEBLE SOMETIDO A DERECHO REAL DE USUFRUCTO; EJECUCIÓN; EFECTOS; OPERATIVIDAD; ART. 147 DEL DECRETO 2080/80. JUICIO EJECUTIVO: PLANTEOS DE INCONSTITUCIONALIDAD: IMPROCEDENCIA. INTERESES: FIJACIÓN: CRITERIO DE MORIGERACIÓN*

DOCTRINA:

- 1) *El hecho de que el inmueble sobre el cual se ha constituido la hipoteca cuya ejecución se pretende está sometido a derecho real de usufructo no afecta la eficacia de dicha garantía, pues, si bien el art. 3120 del Cód. Civil establece la imposibilidad de hipotecar el derecho real de usufructo, en el caso, el objeto de la garantía no ha sido el usufructo, sino el inmueble. Por otra parte, de los arts. 2916, 3108 y 3109 del mismo cuerpo legal, surge que las facultades del nudo propietario para gravar la cosa pueden ser ejercidas sin más límite que los derechos del usufructuario, a quienes los terceros adquirentes o contratantes deberán respetar.*
- 2) *Aun cuando el art. 2916 del Cód. Civil establece que la ejecución de los actos de disposición allí autorizados tendrá efecto después de terminado el usufructo, nada impide que, en ejercicio de la libertad negocial que establece el art. 1197 del mismo cuerpo legal, el titular del derecho de usufructo renuncie a tal prerrogativa y preste conformidad para que los efectos de tales actos operen anticipadamente, tal como ha ocurrido en la especie al consentir expresamente la usufructuaria que*

* Publicado en *El Derecho* del 2/02/2001, fallo 50.551.

la constitución de la hipoteca sobre el inmueble de marras tenga efectos inmediatos; facultad que, actualmente, se encuentra expresamente contemplada en el art. 147 del decreto 2080/80.

- 3) La tacha de inconstitucionalidad del decreto 2080/80 resulta inaudible en el trámite del presente juicio ejecutivo, pues, en atención a su limitado ámbito cognoscitivo, el mismo no es la vía idónea para resolver un tema de trascendente importancia, tal como la inconstitucionalidad de las normas legales.
- 4) La cuantía de los intereses debe fijarse con el criterio de morigeración que autorizan los arts. 21, 656, 953, 1071, 1198 y conchs. del Cód. Civil, con sustento en el cual resulta equitativo aplicar una tasa anual del 24% por todo concepto cuando, como en el caso, convergen la celebración de un mutuo pactado en dólares estadounidenses con posterioridad a la ley de convertibilidad, la obligación de pago de capital e intereses en esa divisa y, por último, la marcada estabilidad del mercado financiero desde que se contrajo la obligación.
- 5) La defensa de inconstitucionalidad resulta inadmisibile en los juicios ejecutivos, pues toda cuestión

referida a la validez constitucional de una norma legal de la Nación debe ser motivo de suficiente substanciación y debate, y estas circunstancias no se dan en ese tipo de procesos, en los que la limitación de las defensas oponibles no es más que un aspecto de su naturaleza y encuentra sustento en razones de celeridad y seguridad jurídica (del dictamen del Fiscal ante la Cámara que ésta comparte y hace suyo).

- 6) El art. 147 del decreto 2080/80 no es inconstitucional, pues no contraviene lo dispuesto en el art. 3120 del Cód. Civil, ya que no habilita la constitución de hipoteca sobre el derecho real de usufructo en contradicción con lo dispuesto en dicha norma de fondo, sino que prevé el supuesto en que se constituya la misma sobre la nuda propiedad del inmueble sujeto a usufructo; previendo que, en caso de que el usufructuario preste su consentimiento, tal constitución tendrá efectos inmediatos (del dictamen del Fiscal ante la Cámara que ésta comparte y hace suyo). R. C.

Cámara Nacional Civil, Sala G, junio 14 de 2000. Autos: "Ortiz, Raúl Eduardo c. Romero, Guillermo Juan s/ ejecución hipotecaria".

Dictamen del Fiscal ante la Cámara. – I. Vienen estos autos a conocimiento de V. E. en virtud del recurso de apelación interpuesto contra el decisorio de fs. 106/107 que rechazó las excepciones interpuestas por la parte ejecutada y mandó llevar adelante la ejecución intentada por la actora.

Los agravios lucen a fs. 114 y sigtes. y fueron objeto de réplica a fs. 118 y sigtes.

A fs. 134 vta. V. E. me ha conferido vista de las actuaciones.

En la especie, se inició ejecución hipotecaria contra la ejecutada –en rela-

ción con los agravios que rozan los intereses que se me ha encomendado tutelar (art. 120, Constitución Nacional)– que opuso la inconstitucionalidad del decreto 2080/80 [EDLA, 1980-581]. Ello con fundamento en que –desde la interpretación que realiza del mismo la ejecutada– establece que, previo consentimiento del usufructuario, la hipoteca que se constituye sobre un usufructo que grava el inmueble producirá efectos inmediatos.

A fs. 106/107 la señora juez de grado rechazó la defensa de inconstitucionalidad, resolución que fue motivo del recurso que nos ocupa.

II. Tengo adelantada opinión en sentido adverso a la admisibilidad de tales defensas en este tipo de procesos.

En efecto, toda cuestión referida a la inconstitucionalidad de una norma legal de la Nación debe ser motivo de suficiente substanciación y debate, circunstancias que no se dan en actuaciones como las del *sub examine*, que están referidas a una ejecución hipotecaria. De ahí que nuestros tribunales han sostenido reiteradamente que el juicio ejecutivo no es vía idónea para efectuar este tipo de planteos (dictamen del 26/IV/74 y sus citas, en causa R-190.146, Sala A; CNCiv., C, causas R-186.437, 23/X/73 y R-187.530, 26/XII/73; *id.* D, causa R-182.513, 17/X/73). Es que los títulos ejecutivos, y el consiguiente proceso que tiende a la satisfacción de las obligaciones en ellos contenidas, nacen como una necesidad del tráfico mercantil y la limitación en las defensas oponibles no es más que un aspecto de su naturaleza y encuentran sustento en razones de celeridad y de seguridad jurídica. Es por ello, también, que las sentencias dictadas en estos procesos sólo tienen autoridad de “cosa juzgada formal”, quedando abierta la vía donde le cabe a la recurrente ese planteamiento y requerir la repetición de las sumas que estima no le corresponde abonar. Así lo ha dictaminado esta Fiscalía de Cámara el 4/II/81 en la causa R-268.057, que tramitada por la sala A de este Tribunal fue resuelta de conformidad el 19/II/81. Por lo demás, así lo he entendido *in re* “Zanotto, Mario H. c. Cozza, Alberto s/ ejecución hipotecaria” (dictamen 36.135, 24-IV-95) y “Decker, Guillermo c. Garboli, Graciela Estela s/ejecución hipotecaria” (dictamen N° 42.248, 26-3-98) fallados de conformidad por la Sala C del Tribunal con fecha 6 de junio de 1995 y 7 de mayo de 1998 respectivamente; *in re* “Furio, Juan Manuel c. Bufager Fandi, Ali s/ ejecución hipotecaria” (dictamen N° 41.458, /10/97) fallado de conformidad por la Excma. Sala K con fecha 20 de noviembre de 1997; *in re* “Zwica, Mario A. c. Vione, Jorge s/ ejecución hipotecaria” (dictamen N° 35.893 del 22/II/95) y “M. C. B. A. c. Dondero Hnos. y Cía. SACIFI s/ ejecución hipotecaria” (dictamen N° 37.911, 25-III-96) fallados de conformidad con fecha 1° de marzo de 1995 y 1° de abril de 1996 respectivamente por la Excma. Sala G, entre otros.

III. No obstante ello, para el caso de que V. E. decida adentrarse al fondo del recurso, habré de afirmar que, a mi juicio, el art. 147 del decreto 2080/80 no es inconstitucional.

El mismo dispone que las hipotecas y servidumbres constituidas por el nudo propietario sólo tendrán efecto después de terminado el usufructo, salvo

que el usufructuario consienta expresamente que la constitución de la hipoteca o de la servidumbre tenga efectos inmediatos.

El fundamento de la impugnación de dicha norma con base constitucional, reside en que, a juicio de la apelante, la misma resulta contraria a la “pirámide legal de raigambre constitucional (arts. 28 y 31, Constitución Nacional)”. Ello por cuanto considera esta norma contraría lo preceptuado por el Código Civil en su art. 3120 en tanto dispone que el derecho real de usufructo no puede ser objeto de hipoteca.

En primer lugar cabe poner de resalto que, a mi juicio, no existe contradicción entre lo dispuesto por el art. 3120 del Cód. Civil, mencionado, y el decreto impugnado. Ello así por cuanto el decreto no habilita la constitución de hipoteca sobre el derecho de usufructo en contradicción con nuestro Código de fondo, sino que prevé el supuesto en que se constituya la misma sobre la propiedad –nuda– del inmueble sujeto a usufructo, previendo el caso de que el usufructuario preste su consentimiento. En este caso, que la constitución de la hipoteca tendrá efectos inmediatos.

Por ello, a mi juicio no existe la contradicción entre ambas normas en que funda la recurrente su tacha de inconstitucionalidad, por lo que la misma debe ser rechazada.

IV. Por otra parte, la hipoteca que se pretende ejecutar no grava el usufructo –en sí mismo– sino la nuda propiedad del inmueble y, habida cuenta de que la misma recurrente –mayor de edad y plenamente capaz– prestó conformidad a ello –ver cláusula decimoctava–, aun para el caso de que la vigencia de la norma impugnada caiga por su declaración de inconstitucionalidad, la recurrente se encuentra sujeta a lo pactado en el mutuo hipotecario en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, consagrado en el art. 1197 del Cód. Civil.

Por todo ello, entiendo que aun para el caso de que V. E. considere pertinente adentrarse en el tratamiento de la cuestión constitucional, un pronunciamiento al respecto, en la especie, sería abstracto.

Ello por cuanto la solución de la causa en este punto no requiere la consideración y examen de la cuestión constitucional planteada. Vale decir que la misma se resuelve por la confirmación o por la revocación del auto apelado sin tener que echar mano al art. 147 del decreto 2080/80, por cuanto independientemente de la aplicación del mismo, a mi juicio, a la apelante le es oponible la conformidad prestada en el mutuo hipotecario en razón de lo normado por el art. 1197 del Cód. Civil.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación en tal sentido ha puntualizado que es improcedente el recurso extraordinario basado en el acuse de inconstitucionalidad de una norma, si dicho precepto no aparece como decisivo para la dilucidación del pleito. En tal caso, el agravio federal, si prosperase no podría en la especie invalidar lo decidido por el *a quo* (conf., Fallos, 256-64 y Sa-güés, Néstor Pedro, ob. cit., pto. 258 y sig. y Palacio, Lino, *Derecho Procesal Civil*, t. V, págs. 181 y sig., pto. 570, D-3°).

Más aún cuando sabido es que la declaración de inconstitucionalidad de una norma es una medida de *ultima ratio*, por eso debe evaluarse su proceden-

cia con carácter restrictivo (Corte Suprema de Justicia de la Nación, *ED*, 55-517 y *LL*, 156-851; “Bruno Hnos. S. C. y otro c. Estado Nacional” 12/V/92, *LL*, 26/11/93, pág. 4, sum. 858).

No modifica las consideraciones expuestas lo manifestado en el sentido de que el mandatario Sr. Romero se haya excedido en el ejercicio del mandato al prestar su conformidad a la constitución de la hipoteca. Ello así, habida cuenta de que ni siquiera se ha acreditado que se hubieran iniciado las pertinentes acciones legales, las que, aun en su caso, deberán tramitarse por otra vía, sin que pueda ello obstaculizar el progreso de la presente acción ejecutiva, dada la actual situación del proceso.

Por todo lo expuesto, para el caso en que V. E. decida adentrarse en el tratamiento de la cuestión constitucional, a mi juicio, la misma debe ser rechazada.

Quiera V. E. tener por evacuada la vista conferida a este Ministerio Público Fiscal. Junio 6 de 2000. – Carlos R. Sanz.

Buenos Aires, junio 14 de 2000. – Y *Vistos* y *Considerando*: Contra la resolución de fs. 106/107 que desestimó la excepción articulada a fs. 79/81 se elevan las quejas de fs. 114/116.

Las críticas adolecen de insuficiencia técnica evidente para sostener el recurso en los términos del art. 265 del Cód. Procesal. En ellas se reiteran similares argumentos a los vertidos en la instancia de grado al oponer excepciones, y no se efectúa un ataque concreto y específico a los fundamentos decisivos de la resolución apelada.

Sin perjuicio de ello cabe destacar que la argumentación ensayada por la quejosa no guarda relación con los extremos que tornan viable la inhabilidad del título opuesta al progreso de la ejecución. En efecto, la excepción autorizada por art. 544, inc. 4º del Cód. Procesal es viable en el caso de que se cuestione la idoneidad jurídica de aquél, sea porque no figura entre los mencionados por la ley, porque no reúne los requisitos a que ésta condiciona su fuerza ejecutiva (existencia de cantidad líquida y exigible, etc.), o porque el ejecutante o el ejecutado carecen de legitimación procesal en razón de no ser las personas que figuran en el título como acreedor o deudor (conf. Palacio, L., *Derecho Procesal Civil*, t. VII, N° 1083, pág. 424; CNCiv., Sala A, R.97.464, 25-11-91; ídem, R. 195.369, 13-5-96, entre muchos otros). Desde esta perspectiva, y en tanto la deficiencia que se pone de manifiesto es extraña a la aptitud ejecutiva del título –pues se relaciona exclusivamente con la validez de la garantía hipotecaria–, no resulta idónea para fundar esta defensa.

Si bien lo expuesto es suficiente para confirmar la sentencia en cuanto manda llevar adelante la ejecución, atento a que la eficacia de la garantía constituida en seguridad del crédito ha sido materia de análisis en la anterior instancia –cuyas conclusiones han provocado las quejas traídas a conocimiento de esta alzada– cabe expedirse sobre el punto.

El art. 3120 de la ley sustantiva establece que los derechos reales de usufructo, servidumbre de uso y habitación, y los derechos hipotecarios no pueden hipotecarse. En la extensa nota explicativa a dicha norma, el Codificador

ha señalado concretamente que el derecho de usufructo no puede ser gravado por un derecho inherente a la persona, que subsiste mientras viva el titular. Empero, en el caso, no se advierte que el objeto de la hipoteca haya sido el usufructo, como se sostiene, sino el inmueble en que se asienta la garantía.

El art. 2916 del Cód. Civil autoriza expresamente al nudo propietario a constituir hipoteca sobre el inmueble sometido a derecho real de usufructo. Por otra parte, los arts. 3108 y 3109 del mismo ordenamiento, al establecer que sólo pueden ser objeto de hipoteca los bienes inmuebles, no efectúan distinción entre la propiedad plena o entera y la nuda propiedad. De allí que las facultades del nudo propietario para gravar la cosa pueden ser ejercidas sin más límite que los derechos del usufructuario, a quienes los terceros adquirentes o contratantes, en su caso, deberán respetar (conf. Peña Guzmán, *Derechos Reales*, t. III, pág. 320; Bueres-Highton, *Código Civil y normas complementarias*, t. 5, pág. 1027). Por lo tanto, toda vez que la hipoteca de que da cuenta el instrumento glosado a fs. 8/16 se ajusta a las pautas expuestas, no se advierte en el caso vicio alguno que afecte su regularidad, sellando de este modo la suerte adversa de las quejas.

Ahora bien, aun cuando el art. 2916 de la ley sustantiva establece que la ejecución de los actos de disposición que allí autoriza tendrá efecto después de terminado el usufructo, ello ocurrirá por alguna de las causas que enumera el art. 2918 del mismo cuerpo legal, nada impide que, en ejercicio de la libertad negocial que establece el art. 1197 del Cód. Civil, el titular del derecho renuncie a tal prerrogativa y preste conformidad para que los efectos de tales actos operen anticipadamente, tal como ha ocurrido en la especie al consentir expresamente la apelante que la constitución de la hipoteca tenga efectos inmediatos (conf. cláusula decimosexta y decimoctava de fs. 3/16), facultad que actualmente se encuentra expresamente contemplada en el art. 147 del decreto 2080/80, según el texto ordenado en 1999.

Tampoco el supuesto exceso en el mandato en que habría incurrido el apoderado al celebrar el mutuo es materia que corresponda debatir en el marco del proceso ejecutivo, por cuanto a efectos de verificar la personería de éste y las atribuciones para obligar a la deudora es suficiente la mención que realiza el escribano en los términos del art. 1003 del Cód. Civil (texto ordenado por la ley 15875), no existiendo en el caso ningún elemento de juicio que autorice a desvirtuar el análisis de la extensión de las facultades exhibidas para el acto que aquél ha efectuado teniendo a la vista el poder conferido ante su propio registro.

En cuanto al siguiente planteo, tiene decidido reiteradamente la Sala que el proceso de ejecución no es la vía idónea para resolver un tema de trascendente importancia, tal como la inconstitucionalidad de las normas legales. Ello es así en atención al limitado campo cognoscitivo, ya que la cuestión requiere el amplio debate y prueba en que se conducen los procesos de conocimiento (conf. r. 164.060, 1/3/95; íd., r. 275.570, 24-2-2000; r. 296.939 23/5/00; Colombo, *Código Procesal...*, t. II, pág. 230; Fassi, *Código Procesal...*, t. II, pág. 464 y sus citas).

Bajo tales pautas se advierte que la tacha de inconstitucionalidad en que insiste la apelante resulta inaudible en este trámite.

Finalmente, en cuanto a la tasa de interés, en reiteradas oportunidades, ha decidido la Sala que —por aplicación de la regla moral prevaleciente— la cuantía de los intereses debe fijarse con el criterio de morigeración que autorizan los arts. 21, 656, 953, 1071, 1198 y cc. del Cód. Civil; y con sustento en tal factor, ha concluido que resulta equitativo aplicar una tasa anual del 24% por todo concepto, cuando —como en el caso— convergen la celebración de un mutuo pactado en dólares estadounidenses con posterioridad a la ley de convertibilidad; la obligación de pago de capital e intereses en esa divisa y, por último, la marcada estabilidad del mercado desde que se contrajo la obligación (CNCiv., esta Sala, r. 124.955, 7-2-93; r. 138.642, 25-10-93; r. 144.429, 7-3-94; r. 150.209, 27-6-94; r. 157.305, 28-10-94; r. 165.529, 9-3-95; r. 179.058, 3-10-95; r. 214.514, 21-2-97; r. 214.571, 25-2-97; r. 239.689, 25-2-98; Sala M, 4-5-92, r. 101.731; Sala I, r. 8-6-93 y r. 86.280, 11-11-93; Sala E, 21-12-93, r. 142.150; sala F, 5-8-94, r. 151.715; Sala D, 9-8-94, r. 151.755; Sala A, r. 190.645, 16-4-96, entre otros). Por lo tanto, toda vez que la sentencia se ajusta a las pautas expuestas, los agravios sobre el particular no habrían de tener favorable acogida.

Por lo expuesto y de conformidad con el dictamen que antecede se resuelve: Confirmar la resolución de fs. 106/107, con costas (art. 69, Cód. Procesal). Notifíquese y devuélvase. — *Carlos A. Bellucci*. — *Roberto E. Greco*. — *Leopoldo Montes de Oca*.

NOTA A FALLO

Por **Genoveva Heguy**

Del fallo expuesto se extraen dos cuestiones resueltas por la Cámara, una de forma, relacionada con la procedencia o no del planteo de inconstitucionalidad de una norma dentro de un proceso ejecutivo y la otra, vinculada al objeto de la hipoteca.

Refiriéndonos al primer tema, coincidimos con el Tribunal al rechazar el tratamiento de inconstitucionalidad del artículo 147 del decreto 2080/80. Arribamos a dicha conclusión luego de definir el ámbito de conocimiento limitado de los procesos ejecutivos, en donde el planteo de inconstitucionalidad lo excede ampliamente, desvirtuando su carácter abreviado; por otra parte, éste último tiene otras vías adecuadas para ello.

Cabe agregar que cuando se promueve una ejecución hipotecaria, el acreedor trae al proceso dos títulos: uno referido a la obligación principal y otro a la garantía de la misma, constituida por la hipoteca. Como nos explica Highton, el acreedor hipotecario posee un derecho mixto, compuesto por dos elementos de naturaleza totalmente diversa: un verdadero acreedor por una obligación personal (por ejemplo: un mutuo, una compraventa) y tiene, además, un derecho real de garantía de su crédito¹.

(1) Highton, Elena, *Juicio hipotecario*, tomo 1, pág. 55, Ed. Hammurabi.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que la hipoteca es inseparable del derecho al cual accede, sigue la suerte del crédito que garantiza, así la extinción del principal o su nulidad entrañan la de la hipoteca, pero no sucede a la inversa, por cuanto podría extinguirse o ser nula la hipoteca por no reunir las condiciones de los artículos 3108 y 3109 del Código Civil, y subsistir el crédito².

Es decir que si en el mutuo garantizado con hipoteca se observa que el primero reúne todas las condiciones para considerarlo título hábil, mientras que la segunda no es válida según las normas de fondo que la regulan, esta circunstancia no afectará la vía ejecutiva. Proseguirá la ejecución, aunque ya no tendrá los beneficios de la hipoteca³.

Desde esta perspectiva, el planteo de nulidad de la hipoteca por ser el objeto prohibido (art. 3120 del C. C.), realizado por la demandada, no resulta idóneo para fundar la inhabilidad de título, toda vez que éste no se ve afectado por la nulidad de la garantía que le accede.

La segunda cuestión tratada se vincula al objeto de la hipoteca y los derechos del nudo propietario.

Y es aquí donde el quejoso hace una incorrecta interpretación del artículo 147 del decreto 2080/80, al concluir que esta norma habilitaría a la constitución del derecho real de hipotecar sobre el usufructo, previo consentimiento del usufructuario. Partiendo de esta premisa, el artículo relacionado sí menoscabaría lo dispuesto por nuestro Código de fondo porque el único objeto sobre el cual puede recaer este derecho real de garantía son las cosas, más específicamente los inmuebles, especial y expresamente determinados (o determinables) en el instrumento donde consta la hipoteca. El artículo 3120 del Código Civil complementa lo antes dicho, excluyendo en forma expresa a los derechos reales de usufructo, servidumbre, de uso y habitación y derechos hipotecarios.

Así concluimos que nuestro sistema hipotecario no recepta la posibilidad de constituir hipotecas sobre un derecho inmaterial sin base sólida.

El artículo 147 del decreto 2080/80 confiere la facultad de constituir hipotecas sobre la nuda propiedad de un inmueble sujeto a usufructo, previendo para ese caso que si el usufructuario presta su consentimiento, los efectos de la garantía serán inmediatos. Adelanta, entonces, el momento a partir del cual se producirán los efectos, modificando lo previsto por el artículo 2916 del Código Civil.

De ninguna manera consideramos que el citado artículo contradiga la letra del artículo 3120 del Código de fondo, dado que la hipoteca debe ser constituida sobre la nuda propiedad, facultad esta que le corresponde al nudo propietario, por conservar el derecho de disposición sobre la cosa.

Como nos explica Papaño, el usufructo confiere el derecho de usar y gozar la cosa dada en usufructo, porque precisamente la razón de ser de este derecho es la de desprender del dominio el *ius utendi* y el *ius fruendi*, es decir, el domi-

(2) Highton, Elena, obra citada.

(3) Salvat/ Argañaraz, *Derecho Civil argentino*, tomo IV, págs. 24/5, Ed. Tea.

nio útil, que es la sustancia jurídica de este derecho real, mientras que el *ius abutendi* permanece en cabeza del nudo propietario⁴.

El nudo propietario puede ejercer todo acto de disposición siempre que no disminuya el goce de la cosa al usufructuario. Así, mientras subsista el usufructo no podrá hipotecarse la plena propiedad, sino con la condición de que el derecho real de garantía tendrá efectos a la terminación del derecho. Al mismo tiempo, el desmembramiento del dominio útil no podría ser perpetuo por el menoscabo que traería a la economía general y la traba a la libre disposición de los bienes. Lo contrario importaría una verdadera bifurcación del dominio que no haría más que desnaturalizar tanto el derecho de dominio como el de usufructo.

Es decir que, concluido el usufructo por los modos propios de este derecho: muerte del usufructuario o extinción del plazo de 20 años para las personas de existencia ideal, o por expiración del término por el cual fue constituido, los actos de disposición realizados por el nudo propietario desplegarán todos sus efectos. Pero nada obsta a que, en ejercicio de la libertad negocial (artículo 1197 del Código Civil), las partes puedan prestar su consentimiento para que los efectos del derecho real de hipoteca operen en forma inmediata o supeditada a una condición suspensiva (como sería el incumplimiento de la obligación principal que se garantiza con la hipoteca), ya que éste diferimiento no es de orden público y las partes pueden dejarlo de lado, por una previsión expresa en contrario. Así, el decreto 2080/80 estaría regulando la forma en que las partes pueden hacer efectivo este diferimiento.

De lo expuesto surge con toda claridad nuestra posición, concordante con la solución adoptada por nuestros Tribunales.

(4) Papaño y otros, tomo 2.