

zado por el incumplimiento de las obligaciones de naturaleza laboral a cargo de esta última –en el caso, se omitió registrar debidamente el salario percibido por un trabajador, configurándose pagos “en negro”–, por aplicación de los arts. 59 y 274 de la ley 19550 (Adla, XXXII-B, 1760) y con base en el carácter de administrador, sin tener que recurrir al recurso técnico de la inoponibilidad de la persona jurídica que lo alcanza en su condición de socio según art. 54, párr. 3° del aludido régimen legal.

- 3) Cabe extender la responsabilidad de una sociedad por evasión de cargas sociales –en el caso, debido al pago “en negro” de parte de las remuneraciones de un dependiente– a los socios que se beneficiaron

con la operatoria, por aplicación del art. 54, párr. 3° de la ley de 19550 (Adla, XXXII-B, 1760), pues se trata de un recurso para violar la ley –régimen de contrato de trabajo y ley de empleo 24013 (Adla, LI-D, 3873)–, el orden público laboral –arts. 7°, 12, 13 y 14, ley 20744 (t. o. 1976) (Adla, XXXVI-B, 1175)–, la buena fe –que obliga al empresario a ajustar su conducta a lo que es propio del buen empleador– y para frustrar derechos de los trabajadores, el sistema previsional, los integrantes del sector pasivo y la comunidad empresarial.

CNTrab., Sala X, abril 19 de 2004. Autos: “Aguirre, David V. c. Rendi S. A. y otro”.

## Hipoteca: principios: especialidad; accesoriedad; hipoteca de máxima; requisitos\*

### Doctrina:

- 1) La especialidad de la hipoteca se manifiesta en dos planos: 1) en cuanto a la cosa objeto del derecho real y 2) en cuanto al crédito al cual accede. Este segundo aspecto requiere, en primer lugar, la expresa mención en el acto constitutivo de la causa fuente de la obligación garantizada, y en segundo término, que ésta se exprese en una suma cierta y determinada de dinero.
- 2) En el sistema del Código Civil argentino, las hipotecas “de máxima” son válidas cuando cumplen con los recaudos de especialidad y

accesoriedad y, por ello, determinada la obligación del deber, el monto de la obligación eventual puede estimarse en una suma máxima que constituye el techo de la cobertura hipotecaria.

- 3) Es preciso que la convención hipotecaria determine cuál es el contrato u operatoria bancaria que garantiza, pues según el principio de especialidad, es necesario que se lo designe como causa o título de una obligación eventual a la que accedió la hipoteca. Se ha admitido que la satisfacción del principio de especialidad del crédito establecido en el art. 3109 del

\*Publicado en *El Derecho* del 5/11/2004, fallo 53.045

- Cód. Civil sólo requiere que en el documento constitutivo del gravamen se establezca el monto y extensión del crédito —art. 3131, inc. 4º, Cód. Civil.—, aunque su determinación concreta se haga por medios extra hipotecarios.*
- 4) *La sola circunstancia de que el art. 3109 del Cód. Civil autorice la constitución de hipotecas para garantizar obligaciones eventuales, no alcanza a modificar el concepto de especialidad, es decir que, si bien por obligación eventual puede entenderse cualquier obligación futura, al tiempo de la constitución de la hipoteca debe existir la causa fuente de la cual pueda emanar esa obligación, y esa causa fuente debe estar —precisamente— descrita en el acto constitutivo del derecho real, conforme lo exige el art. 3131, inc. 2º del Cód. Civil.*
  - 5) *Se respeta el principio de especialidad si la hipoteca grava un bien inmueble determinado y por suma cierta y determinada aun cuando el momento de la deuda lo sea en base a sumas que adeudare o adeudase... provenientes de créditos acordados o que se acuerden en lo sucesivo.*
  - 6) *El art. 3133 del Cód. Civil permite mantener la validez del acto cuando no haya posibilidad de confusión, vale decir, cuando no haya dudas acerca de las obligaciones garantizadas con la hipoteca. A los fines de la accesoriidad basta, entonces, que la descripción del crédito permita identificarlo en el momento en que lo reclama el acreedor.*
  - 7) *La habilidad del título se torna aún más evidente si se tiene en cuenta la similitud que existe entre una de las especies de obligaciones garantizadas, esto es: el o los saldos deudores que arrojen las operaciones de compraventa que se realicen entre las partes, con la cuenta corriente bancaria, pues en el supuesto de apertura de crédito en cuenta corriente, el suministrador puede no ser banquero, resultando las calidades de acreedor y de deudor invariables.*
  - 8) *En la cuenta corriente no existe aisladamente mutuo, ni depósito, ni mandato, sino un conjunto de operaciones que a modo de paralelogramo de fuerzas económicas, forma una resultante cuyas componentes son las anotaciones en la cuenta, subordinadas al liquidarse ésta, viniendo a ser el saldo que entre las partes aparezca, el determinativo de la obligación contraída, a resultas de la cual y para cuya efectividad se entiende impuesta aquella hipoteca. La hipoteca garantiza, entonces, la compensación o saldo del debe y el haber y no las operaciones singulares: la hipoteca se refiere al crédito eventual nacido de la liquidación. Ello significa que se garantiza el resultado final de la cuenta y no el suministro singular, por lo que el acreedor será colocado en su grado en el límite de la suma realmente debida.*
  - 9) *La apertura de créditos constituye un caso típico de la obligación eventual. En tales hipótesis se puede llegar finalmente a que no haya ningún crédito, pero no por ello la hipoteca es menos accesoria a un crédito; la hipoteca existe re-*

*troactivamente si el crédito nace. El derecho de garantía es necesariamente accesorio a un crédito, mas la existencia y el monto de la deuda pueden no estar determinados sino después de la constitución de la hipoteca. En otras palabras, se requiere que el crédito garantizado exista actualmente en el patrimonio del acreedor o que éste tenga la expectativa legítima de que eventualmente nacerá el crédito.*

- 10) *Si el gravamen fue asumido a fin de garantizar una concreta operación entre las partes, sólo se requiere que en el instrumento constitutivo se establezca el monto y extensión del crédito –art. 3131, inc. 4º del Cód. Civil– aunque su determinación concreta se haga por medios extrahipotecarios.*
- 11) *Cuando el crédito al cual accede la hipoteca es futuro o eventual, resultando incierto su importe hasta el estadio final de la rela-*

*ción jurídica (hipoteca de seguridad o de máximo), resulta nula la cláusula que autoriza a proveer la ejecución por el total garantizado, cualquiera sea el monto del incumplimiento, so color de dar liquidez al crédito, sino que el acreedor debe demostrar la existencia, extensión, vencimiento y exigibilidad de la deuda.*

- 12) *El principio de buena fe no resiste la idea de que un contratante dote a la otra parte de un instrumento eficaz para la ejecución y que, cuando se pone en marcha el mecanismo previsto o se hace valer el documento se pretenda cuestionar la base de la contratación sin alegar la existencia de un vicio de la voluntad al momento del acuerdo. M. M. F. L.*

Cámara Nacional Civil, Sala B, agosto 19 de 2004. Autos: “Petrolera del Conosur S. A. c. Corja S. R. L. s/ejecución hipotecaria”.

## Hipoteca. Ejecución hipotecaria. Nulidad. Improcedencia. Cesión de derechos. Artículo 598 del Código Procesal. Interpretación restrictiva de las causales de nulidad\*

### Doctrina:

*Cabe revocar la resolución por la cual se declaró de oficio la nulidad de la cesión de derechos instrumentada en el marco de una ejecución hipotecaria, toda vez que el art. 598 del Cód. Procesal (t. o. ley 24441 –Adla, LV-A, 296–), prohíbe la compra en comisión en la ejecución hipotecaria, pero nada*

*dice respecto de la cesión de derechos, razón por la cual dicha prohibición no puede hacerse extensiva a otros casos, debiendo interpretarse en forma restrictiva.*

Cámara Nacional Civil, Sala E, octubre 18 de 2004. Autos: “Arufe, Alicia A. c. Izquierdo, Alberto A. y otro”.

\*Publicado en *La Ley* del 1º/11/2004, fallo 108.247.