

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

***HIPOTECAS REAJUSTABLES. PRESTACIONES DINERARIAS Y NO
DINERARIAS. CLÁUSULAS DE REAJUSTE. PROBLEMAS
VINCULADOS CON LA ESPECIALIDAD Y ACCESORIEDAD DE LA
HIPOTECA. LOS PAGARÉS HIPOTECARIOS Y EL REAJUSTE(*) (425)***

TEÓFILO GUILLERMO VIANA

1. La inclusión del tema "Problemas vinculados con la especialidad y accesoriedad de la hipoteca" en estas Jornadas obliga a nuestro elogio y ponderación por la oportunidad que se ha elegido y por la trascendencia que dichos temas tienen en estos momentos frente al aluvión de operaciones financieras que son canalizadas por las llamadas hipotecas abiertas, utilizadas no sólo por los Bancos oficiales y privados sino también por instituciones financieras, parabancarias, creados y reglados de acuerdo con las leyes 17081; 20523; 20574; 21041 y resoluciones complementarias del Banco Central, que como órgano fiscalizador les presta su conformidad y convalida su existencia. Téngase presente la cuantía de intereses que están expectantes de las ponencias y resoluciones que en definitiva se adopten en estas Jornadas sobre este polarizante tema y las implicancias y resonancias que ellas han de tener no sólo en el ámbito financiero sino también en instancia judicial, ya que a no dudarlo, éstas habrán de servir

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

como orientación y fundamento de los fallos que en el futuro se dicten.

2. Este temario incluye dos puntos: a) Principio de especialidad en cuanto al crédito; b) Principio de accesoriedad. Ambos principios tienen esencial y especial vinculación con la hipoteca que regula nuestro Código en su Título XIV, y cuya omisión o violación implica merecer la sanción que impone el artículo 3148 cuando dice: "La nulidad resultante del defecto de especialidad de una constitución hipotecaria puede ser opuesta tanto por terceros como por el mismo deudor". Resulta innecesario destacar la severa sanción que contiene este artículo y la necesidad de que en la escritura redactada se satisfagan ampliamente estos principios para que ella misma resulte inatacable. Su correcta redacción es, pues, primordial y de principal importancia.

3. El artículo 3148 y los que norman y reglan el principio de especialidad tienen la misma vigencia que el Código, y, sin embargo, sólo, en fechas recientes, podríamos decir no más de un lustro, han despertado la inquietud de destacados tratadistas, quienes han vertido criteriosas opiniones al analizar en profundidad este principio de especialidad como si antes hubiera estado latente o expectante. Esto ha permitido decir al doctor Julio César Rivera en "Contratos bancarios con garantía real" (La Ley, No 67, del 4/3/80), que "resulta quizás singular que durante casi ciento diez años de vigencia de este Código el tema de la especialidad en cuanto al crédito había pasado entre los autores y la jurisprudencia sin ser objeto de especial atención, por cuanto aparecía - al menos aparentemente - definitivo en forma clara en la ley positiva". Y yo agregaría que esta reciente inquietud tiene una lógica explicación. La tradicional hipoteca era el típico modelo en el que se encasillaban casi todas las transacciones, pues éstas respondían a un común denominador: "garantizar un mutuo o préstamo de consumo", pero hoy este modelo resulta insuficiente para amparar a toda una gama de operaciones crediticias que el mercado financiero en su constante evolución ha ido generando para satisfacer los requerimientos tanto de la plaza local como también internacional. El permanente aumento y flujo de las comunicaciones, la proliferación en la producción de bienes de uso y de consumo, ha generado paralelamente infinidad de negocios que reclaman y necesitan un rápido apoyo financiero, y, como es lógico, este apoyo financiero también exige y reclama su correspondiente respaldo jurídico, que además se pretende que sea de reducido costo. Para satisfacer estas aspiraciones han surgido lo que, en mi opinión son las mal llamadas hipotecas abiertas, en las que y con la garantía real se amparan las más diversas y complejas operaciones financieras. Estas hipotecas han tenido presencia internacional en el XIV Congreso Internacional del Notariado Latino, celebrado en Guatemala, en la que fue presentada una ponencia que decía: "Es perfectamente viable, en nuestro país la constitución de una hipoteca en garantía de todas o algunas operaciones que se hayan celebrado o realcen en el futuro entre el deudor y el acreedor. Esta es realmente la hipoteca abierta, que si bien tiene lugar algunas veces fuera de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

órbita bancaria, suelen verse con mayor frecuencia en ella . . . " ¿ Cuáles son las operaciones que se incluyen en la garantía? "Comúnmente todas las que el deudor ha realizado o efectúe en el futuro (con el Banco)..." Estas hipotecas entre nosotros, han tenido sus sostenedores y propiciadores como también sus fundadas críticas, que no solamente la atacan, sino hasta la invalidan. Es razonable, elogiable y saludable la vigencia de esta controversia. Todo hace suponer que este debate continuará en esta Jornada. Es que el objetivo que persiguen estas hipotecas es tan amplio, pretende amparar tal magnitud de operaciones financieras - algunas de las cuales son tan disímiles como mutuos o avales -, que resulta si no imposible, por lo menos seriamente dificultoso encasillarlas en una fórmula mágica que dé amplia satisfacción a los requerimientos que se le formulan. Mientras tanto se aportan ideas y opiniones al esclarecimiento de estas hipotecas, que siendo fruto del ámbito financiero y jurídico en que se desarrollan tienden a garantizar obligaciones eventuales, entendiéndose por tal a las que define Lisandro Segovia en Explicación y crítica del Código Civil argentino, bajo forma de notas, t. II, nota 11 al art. 3111, como: "Obligación eventual es la que depende de un evento - es decir que no existe aún pero que puede existir ex post facto -, toda obligación futura cuya existencia no es necesaria". La claridad y simpleza de esta definición evitan cualquier otro comentario. Y a estas obligaciones eventuales a las que se pretende amparar se refiere nuestro Código, por ejemplo en el art. 3109, al decir: "No puede constituirse hipoteca sino sobre cosas inmuebles, especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero también cierta y determinada. Si el crédito es condicional o indeterminado en su valor, o si la obligación es eventual, o si ella consiste en hacer o no hacer, o si tiene por objeto prestaciones en especies, basta que se declare el valor estimativo en el acto constitutivo de la hipoteca". O bien en el 3116: "La hipoteca puede constituirse bajo cualquier condición, y desde un día cierto, o hasta un día cierto, o por una obligación condicional. . .", o más contundente en el artículo 3153, cuando dice: "La hipoteca garantiza los créditos a término, condicionales o eventuales, de una manera tan completa como los créditos puros y simples". No existe, pues, duda de la viabilidad de constituir estas garantías, y una calificada y mayoritaria opinión así las respalda. Pero si bien es cierto que nuestro Código las admite, habrá de tenerse muy presente que para que no puedan ser atacadas deben cumplimentarse ciertos, determinados y especiales requisitos que nuestro Código señala, so pena de ser sancionadas, entre otros, por el citado artículo 3148. Para que una hipoteca pretenda ser inatacable, nuestro andamiaje jurídico exige que se cumpla: a) con la convencionalidad a que se refiere expresamente el artículo 3115; b) con la publicidad reglada en los artículos 3128; 3134; 3135; 3136; 3140; 3141 y otros; c) con la accesoriedad citada en los artículos 3108; 3131 inc. 21, y d) con la especialidad, arts. 3109; 3131 incs. 2, 3 y 4; 3132; 3133; 3148. Estos caracteres, también llamados principios, son de cumplimiento obligatorio y necesario para que la hipoteca tenga plena validez, sin perjuicio de que la omisión de alguno pueda ser subsanada en instancia judicial, según artículo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

3133: "La constitución de la hipoteca no se anulará por falta de algunas de las designaciones prevenidas, siempre que se pueda venir en conocimiento positivo de la designación que falte. Corresponde a los tribunales decidir el caso por la apreciación del conjunto de las enunciaciones del acto constitutivo de la hipoteca". De estos principios, para este trabajo solamente interesa el de especialidad y accesoriedad.

4. Principio de especialidad: Antes de entrar en el análisis sustantivo de este principio, considero que es aconsejable tratar de interpretar su significado y su campo de aplicación. Si recurrimos a nuestro diccionario, especialidad es sinónimo de singularidad, de particularidad, de exclusividad, o sea que, trasladando estos conceptos a este principio, resulta como lógica consecuencia, como adecuada respuesta, que es uniespecial y que es de aplicación exclusiva a la hipoteca y no a los otros derechos reales señalados en el artículo 2503 o a otras garantías que legisla nuestro Código. He aquí sucintamente explicitados su significado y alcance. Principio de especialidad es, pues, la exégesis de los artículos 3109, 3131 incs 2, 3 y 4; 3132 y 3148, que lo reglan y le dan nacimiento - lo exteriorizan y lo proyectan - . Y esta aseveración es tan cierta que la nulidad impetrada por el artículo 3148, su causa, o sea el efecto de especialidad, es bien distinta de las nulidades señaladas por el artículo 857, que se fundamentan en el miedo, el dolo, la violencia o la falsedad, de aplicación común a todas las transacciones.

Este principio de especialidad, según la autorizada y común opinión de distinguidos tratadistas, se manifiesta en dos planos o sea que la especialidad es requerida: a) con respecto al crédito al cual accede, y b) con respecto a la cosa objeto del derecho real (bien inmueble). Como tienen caracteres distintos, será necesario analizarlos y desarrollarlos separadamente.

5. Principio de especialidad en cuanto al crédito. La distinta interpretación y aplicación de este principio es lo que ha originado fundamentalmente las controvertidas corrientes de opiniones, que fluctúan de una aceptación lisa y llana de las hipotecas abiertas propiciadas por el doctor Luis M. Videla Rojo (El Derecho, N° 4963, 5/5/80), a otras que no sólo la atacan sino que la invalidan, promoviendo un debate de alto nivel jurídico. El meollo del problema reside sustancialmente en la distinta interpretación de si la garantía accede o no al contrato de crédito. Estudiosos desde distintas ópticas han explicado el significado de este principio, y de esas criteriosas opiniones recojo la del doctor Manuel I. Adrogué, "Las cláusulas de estabilización y el principio de especialidad de la hipoteca" (La Ley, N° 144, Bs. As., pág. I, 27/7/79), cuando dice: "La especialidad de la hipoteca en cuanto al crédito significa que el gravamen real está ordenado al amparo de un crédito determinado por su origen, entidad y extensión". Y agrega: "Por tanto, en nuestro derecho la especialidad de la hipoteca respecto del crédito no implica solamente la fijación de un máximo de responsabilidad hipotecaria, que quedaría cumplida con la expresión de una cantidad cierta

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de dinero (\$ 100.000), sino que requiere la determinación precisa del crédito (mediatamente) garantizado con indicación de su causa, entidad y extensión". Es que todas estas exigencias - que tienden a determinar fehacientemente cuál es el crédito garantizado - tienen una común finalidad: permitir a terceros y al propio deudor conocer su grado de endeudamiento. Así ha dicho el doctor Julio César Rivera en "Contratos bancarios con garantía real" (La Ley, N° 67 del 3/4/80), que "En efecto, el deudor y también los terceros que hayan contratado o quieran contratar con él sólo podrán conocer la verdadera medida del endeudamiento del constituyente cuando sepan cuál es el crédito garantizado. De otro, modo, cualquier obligación que nazca después de la constitución del gravamen puede llegar a quedar comprendida en la garantía, aun cuando el constituyente haya pagado las anteriores".

6. Principio de especialidad en cuanto al objeto. Ya hemos dicho que el principio de especialidad, de acuerdo con una mayoritaria opinión, se manifiesta en dos planos. Uno es del crédito, que ya ha sido analizado. El otro es en cuanto al objeto, o sea el bien inmueble. De este principio, aun cuando en el caso de las hipotecas sobre naves y aeronaves adquiere otras características, habla nuestro Código en los artículos 3108, cuando dice: "La hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre los bienes inmuebles", o el 3109: "No puede constituirse hipoteca sino sobre cosas inmuebles, especial y expresamente determinadas"; o el 3113: "El acreedor cuya hipoteca comprenda varios inmuebles"; o el 3129: "Puede también constituirse hipoteca sobre bienes inmuebles existentes en el territorio de la República"; o el inciso 3° del art. 3131: "El acto constitutivo de la hipoteca debe contener la situación de la finca y sus linderos, y si fuere rural, el distrito a que pertenece; y si fuere urbana, la ciudad o villa y la calle en que se encuentre"; o el art. 3132: "Una designación colectiva de los inmuebles que el deudor hipoteque". "Este principio de especialidad es más simple que el referente al del crédito, no ofrece otra variante, no hay ni techo ni magnitud ni entidad ni extensión, y podrá considerársele satisfecho si en el texto de la escritura se cumple con el Código: "individualizar perfectamente el objeto, toda vez que el acto constitutivo fija la situación de hecho y legal de la cosa", dice Antonio Cammarota en su Tratado de Derechos Reales, y en su ejemplo dice: "y por lo tanto no será lo mismo hipotecar un campo sin cultivo que otro que, por ejemplo, está cultivado con viñas, pues en este último supuesto éste adquiere un mayor valor, amplía la garantía, y el acreedor reservará derechos que eviten todo acto de despojo o que varíe la explotación existente. Aquí el inmueble por accesión adquiere virtual importancia. "Están también previstos en el Código la inconveniencia y peligro de una designación colectiva de inmuebles (art. 3132), pues nuestro Código reprueba tal designación al no admitir gravámenes generales o sobre todos los bienes del deudor". Pueden sí gravarse varios inmuebles, pero siempre será necesario individualizarlos e indicar separadamente su naturaleza y demás características que los particularicen. Esta exigencia tiene su natural

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

razonabilidad y tiende a evitar cualquier controversia sobre la extensión de los derechos del acreedor y sobre los bienes del deudor. Pero, además, tiende también a evitar que una mención colectiva o indeterminada de bienes pueda restringir seriamente su capacidad crediticia comprometiendo una generalidad de bienes que afectan su patrimonio y que le pueden significar serios inconvenientes. Por lo demás, las posibilidades de que se viole el principio de especialidad en cuanto al objeto, hoy en día son prácticamente nulas, no sólo por la capacidad y especialización de los profesionales intervinientes sino por las avanzadas técnicas de que hoy disponen las oficinas catastrales y el Registro de la Propiedad, tanto provinciales como nacional, que imposibilitan prácticamente una defectuosa o general o indeterminada designación de bienes.

7. Principio de accesoriedad de la hipoteca. El carácter accesorio de la hipoteca es unánimemente admitido y éste resulta claro y nítidamente explicitado en diversos artículos del Código. Así, el 3108 nos dice "La hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre bienes inmuebles, que continúan en poder del deudor, o cuando el inc. 2 del art. 3131 dice: "El acto constitutivo de la hipoteca debe contener: ...2. la fecha y la naturaleza del contrato que accede y el archivo en que se encuentra". Para reforzar este concepto no es necesario repetir las opiniones que han vertido otros tratadistas, por ser también coincidentes con esta prístina claridad del Código, pero aun así resulta altamente ilustrativa la definición que de la accesoriedad nos da Antonio Cammarota en su Tratado de Derecho Hipotecario (pág. 49). "Toda garantía siempre es accesorio; la hipoteca no alude este principio, ya que, si bien es un derecho inmobiliario otorgando facultades al acreedor aun antes del vencimiento de la deuda, en su fin es mero derecho accesorio que garantiza el pago de la obligación". La misma definición del Código Civil puntualiza ese carácter, al expresar que "la hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero" (art. 3108). De ahí que no se concibe una hipoteca sin la correlativa obligación principal traducida en una suma de dinero. No hay, pues, duda de esta accesoriedad. Como corolario, siendo una obligación accesorio, ésta participa de las suertes de la principal, y es así como en el art. 3187 nos dice: "La hipoteca se acaba por la extinción total de la obligación principal sucedida por alguno de los modos designados para la extinción de las obligaciones". Este accesorio cediti principali también se encuentra reflejado en otros articulados, como en el 523, que dice: "De dos obligaciones, una es principal y la otra accesorio, cuando la una es la razón de la existencia de la otra", o el 524, cuando dice: "Las obligaciones son principales o accesorias con relación a su objeto, o con relación a las personas obligadas. Las obligaciones son accesorias respecto del objeto de ellas cuando son contraídas para asegurar el cumplimiento de una obligación principal... Accesorios de la obligación vienen a ser, no sólo todas las obligaciones accesorias, sino también los derechos accesorios del acreedor, como la prenda o hipoteca". Por lo demás, en los artículos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

518, 525, 526, 3116, 3121, 3122 y otros, se repiten estos caracteres. Queda, pues, en claro que no podemos imaginar una hipoteca desvinculada de un crédito, al que ampara y al que, por imposición de la ley, siempre, indefectiblemente siempre, le debe ser accesoria. El art. 3115 nos agrega: "No hay otra hipoteca que la convencional constituida por el deudor de una obligación en la forma prescrita en este Título. La accesoriadad implica también la vigencia de una convencionalidad, o sea de la preexistencia de un contrato o convención, y, por lo tanto, la nulidad, defecto, confusión o extinción de contrato, provoca no sólo la de la obligación principal sino también de la hipoteca concordante (arts. 649, 650, 663, 665, 803, entre otros). Aquí ya cabe concluir que, para que una hipoteca no pueda ser atacada por defecto de accesoriadad, debe contener claramente las especificaciones que mencionan los arts. 3108 y 3131 determinando prioritariamente la expresión de la causa fuente de la obligación garantizada y que esté expresada en una suma cierta o determinada o estimable al momento de suscribirse el contrato hipotecario.

8. Como aporte a este trabajo y en función de lo expuesto en especialidad en cuanto al crédito, considero oportuno agregar algunas consideraciones respecto a la vulnerabilidad de las hipotecas abiertas receptuadas últimamente en el fallo de la Excma. Cámara Civil y Comercial de los Tribunales de Morón, provincia de Buenos Aires, del 12/6/1980 y publicadas en El Derecho, boletín N° 5035 del 15/8/1980. El argumento decisivo en que se fundó el fallo fue que la cobertura hipotecaria no podría amparar una universalidad de deudas pasadas, presentes y futuras, con más sus accesorios, intereses y gastos sin exclusión de ninguna naturaleza, "ratificándose y convalidándose así el fallo de la 1ª Instancia, el que, al analizar la redacción de la escritura, entiende que, si bien surgen de la misma precisiones atinentes a ciertos créditos, contiene otras obligaciones carentes no sólo de determinación sino también de dato alguno que permita vaticinar en qué podrá consistir. De tal modo se abre un espectro de posibilidades sin límite". Aquí se pretende amparar una universalidad de obligaciones que, si bien su monto y su objeto están determinados, su redacción en cuanto a las obligaciones es tan imprecisa que origina, en el juzgador, dudas que lo llevan, en definitiva, a decretar la nulidad de la hipoteca - por violación del inc. 2º art. 3131, y 499, que dice: "No hay obligación sin causa, es decir, sin que sea derivada de uno de los hechos, o de uno de los actos lícitos o ilícitos, de las relaciones de familia, o de las relaciones civiles". Por lo tanto, no existiendo un contrato o convención que genere una obligación principal, lógicamente tampoco puede existir una obligación accesoria, como es la hipoteca. Es que, como dice el doctor Adrogué en su ponencia aceptada en la VII Jornada de Derecho Civil, "El carácter de especialidad de la hipoteca, en lo que respecta al crédito, no se limita al deber de expresarlo en "una suma de dinero cierta y determinada", o, en su caso, manifestar "el valor estimativo" en el acto constitutivo de la hipoteca, sino que requiere la constancia de la causa (origen o fuente), entidad (objeto de la prestación) y magnitud (medida del objeto) de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

obligación garantizada. La nulidad decretada por este fallo y la doctrina revisionista que lo precede y acompaña hacen necesario un replanteo de las hipotecas que se otorgan en instituciones financieras y Bancos, y en las que se comete, en su generalidad, igual o similar imprecisión, a fin de que en dichas hipotecas quede no sólo suficientemente determinada la obligación principal sino también la causa o contrato al que la hipoteca accede, y que inflexiblemente esta causa debe estar definida en el contrato constitutivo, pues para el futuro solamente son admitidas por el Código las obligaciones eventuales, y no el contrato que le da origen. En tal sentido, el doctor Rivera, en su trabajo ya citado, precisa que "lo que debe inexorablemente existir a la época de la constitución de la hipoteca es el contrato u otra causa fuente de obligaciones de la cual aquélla puede nacer", y agrega: "por lo tanto quedan fulminadas todas las hipotecas constituidas antes del contrato fuente". Después de lo expuesto es evidente que el problema que surge con relación a Bancos e instituciones financieras es el de encontrar algún medio que permita amparar, si no todas, por lo menos las más características operaciones financieras que realizan dichas instituciones hasta que, como ya se ha dicho, la legislación les dé el suficiente sustento legal, como ha ocurrido con la sanción de la ley 21309. Es sabido que la función esencial de Bancos e instituciones correlativas es la de intermediación en el crédito, actuar como receptores de capitales (función pasiva) y facilitar dinero en préstamos (función activa); y estas operaciones se reducen sustancialmente a tres mutuo, apertura de crédito y depósito irregular (Giraldi, Pedro Mario; Cuenta corriente bancaria y cheque, número 5, pág. 10, Buenos Aires, 1973). De estas operaciones solamente puede interesar a este tema el contrato de "la apertura de crédito", que tiene su fundamento y definición en el artículo 1842 del Código Civil italiano, que dice: "La apertura de crédito es el contrato por el cual el Banco se obliga a tener a disposición de la otra parte una suma de dinero por un cierto período de tiempo o por un tiempo indeterminado". Consiste concretamente en la obligación del Banco de tener a disposición de su cliente (no de su deudor, pues este carácter sólo se adquiere cuando se utiliza dicho crédito) una suma determinada de dinero, por un tiempo también determinado o puede ser también indeterminado. Esta disponibilidad permite al cliente utilizar dichos fondos en las oportunidades que lo estime conveniente, regulando sus necesidades financieras, sin otro gravamen que pagar intereses cuando hace uso de la opción. Su naturaleza jurídica y sus características están ampliamente explicitadas en obras como la de Sotgia, citado por Garrigues, Joaquín, en Contratos Bancarios, Madrid, 1958, y entre nosotros, entre otros, por Pedro M. Giraldi, en Cuenta corriente bancaria y cheque, N° 5, pág. 10, Bs. As., 1973; por lo que, no siendo motivo de este trabajo su análisis, a esas obras me remito. Lo importante y de aplicación práctica entre nosotros es determinar si dicho contrato de apertura de crédito puede ser garantizado con hipoteca, con lo cual se lograrían significativas ventajas, tanto para el cliente - que dispondría a su voluntad de un crédito - cuanto para el Banco o institución financiera, que dispondría de una garantía hipotecaria. Y esta posibilidad, al decir del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

doctor Julio C. Rivera en su trabajo ya citado, es perfectamente válida, cuando, al recordar a Algañaraz en sus ediciones de la obra de Salvat, dice: "La hipoteca consentida para seguridad de un crédito abierto hasta la concurrencia de una suma determinada que se está en la obligación de suministrar, es válida y toma su rango desde la fecha de su inscripción, sin consideración a las épocas sucesivas del libramiento de los fondos el que podrá ser probado por todos los medios legales. Y dice el autor citado que esta solución cuadra en nuestro derecho, atento lo establecido por el art. 3153 (y habría que agregar el 3109), al autorizar la hipoteca para garantizar créditos eventuales". Estando, pues, admitida la constitución de hipotecas para garantizar obligaciones eventuales nacidas de un contrato de apertura de crédito, estimo que ésta es buena oportunidad para promover un modelo a simple título informativo y para que pueda ser analizado, si se estima que merece tal distinción. El contrato podría ser redactado en los siguientes o parecidos términos: "En la... a los... comparecen. . . y dicen: PRIMERO: Que convienen en celebrar un contrato de apertura de crédito hasta la suma de. . ., que tendrá una vigencia de.. a contar de la fecha de la presente escritura, que podrá ser utilizado por el señor en las siguientes operaciones a) crédito en descubierto en su cuenta corriente, b) crédito en el descuento de pagarés a sola firma o de terceros, ya sea que dicha documentación sea suscrita por el señor. . . en su calidad de aceptante, librador o endosante, c) créditos documentarios locales o sobre el exterior y/o en créditos que se le concedan para la compra de divisas al contado o a término o con entrega diferida. Segundo: El crédito podrá ser consumido de una sola vez, todas las veces que lo estime pertinente o bien fraccionado a condición, en este último supuesto, de que la suma de los créditos parciales no supere el monto máximo de \$....., que es el techo fijado por este contrato de apertura de crédito. TERCERO: Las sumas le serán entregadas al señor. . . previa solicitud en la que se deberá dejar constancia de que este crédito cuyo destino será... se encuentra amparado por la garantía hipotecaria que se otorga en este acto. CUARTO: En garantía de la suma de \$, de sus intereses, costos y costas, el señor... grava con derecho real de HIPOTECA... a favor de... el siguiente inmueble... (luego se continuará con las cláusulas que se pacten).

Dejo, así, finiquitado este primer trabajo que ofrezco a la benevolencia de los señores jornalistas.