

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***LOS DAÑOS E INTERESES Y LA HIPOTECA(\*)*(509)**

MARINA MARIANI DE VIDAL(\*\*)(510)

**SUMARIO**

I. Caracteres del derecho real de hipoteca. II. La especialidad: a) En cuanto al crédito. 1. Respecto de los intereses. Anteriores a la constitución de la hipoteca. Posteriores. 2. Costas del juicio hipotecario. 3. Costos, gastos y daños. 4. Caso de concurso.

**I. CARACTERES DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA**

La hipoteca es el derecho real de garantía de mayor vigor entre los que legisla nuestro Cód. Civil, e importantísimo instrumento de movilización del crédito.

Consiste en la afectación de todo y cada parte de uno o varios inmuebles determinados - que quedan en poder del constituyente - al pago de todo y cada parte de un crédito también determinado, en dinero, otorgándole su naturaleza de derecho real la posibilidad de ser opuesto erga omnes -

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

previa publicidad - y hallándose dotado de privilegio especial.

Harto conocidos son sus caracteres: se trata de un derecho real<sup>(1)</sup> (511)- arts. 2503, 3108 y nota al art. 497 del Cód. Civil -, accesorio - art. 524 -, convencional - art. 3115 -, que ha de ser inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble para tornarlo absoluto, es decir oponible a terceros - arts. 2505, 3135 y 3136 del Cód. Civil y art. 2º de la ley 17801 - y que debe recaer sobre inmuebles especialmente determinados - arts. 3109, 3131 al 3133 del Cód. Civil -, así como tiene que ser determinada también especialmente la suma de dinero hasta la cual responderá "hipotecariamente" el inmueble gravado - arts. 3109 y 3131, Cód. Civil -.

Los enunciados son los caracteres esenciales de la institución, cuya inexistencia acarrea su nulidad, a los que cabe agregar el carácter natural de la indivisibilidad que puede ser dejado de lado en el contrato: nota al art. 3112, Cód. Civil -, conforme con el cual "cada una de las cosas hipotecadas a la deuda y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella" - art. 3112, Cód. Civil -.

La hipoteca engendra un fuerte privilegio especial, ya que goza de un rango de preferencia muy elevado frente a otros créditos también privilegiados (y ni qué decir en relación a los quirografarios) - arts. 3916, 3918 y 3946, segunda parte, del Cód. Civil -, privilegio que subsiste en caso de concurso del constituyente - arts. 265, inc. 7º, 266 y 267, párrafo primero de la ley 19551 -.

## **II. LA ESPECIALIDAD**

Entre los caracteres arriba enumerados resplandece con brillo propio la especialidad - tanto en relación al inmueble como al crédito - instituida no sólo en beneficio de los terceros sino aun del propio constituyente<sup>(2)</sup>(512).

Es bien cierto que la especialidad - sobre todo en relación a la cosa o cosas afectadas - es propia de los derechos reales<sup>(3)</sup>,<sup>(513)</sup> mas aquí el codificador ha puesto manifiesto empeño en regularlo y exigirlo por cuanto, contrariamente a la tradición jurídica en la que bebía, aventó los peligros de los gravámenes ocultos y genéricos mediante la supresión de las hipotecas generales legales y judiciales: por eso es que declara con énfasis que no hay otra hipoteca que la convencional -art. 3115- <sup>(4)</sup> (514)- constituida "sobre cosas inmuebles, especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero también cierta y determinada" - art. 3109 - y que "la nulidad resultante del defecto de especialidad de una constitución hipotecaria, puede ser opuesta tanto por terceros como por el deudor mismo" - art. 3148 -.

De la especialidad en cuanto al inmueble no me ocuparé aquí por no hacer - pese a su enorme importancia - al asunto central de este estudio<sup>(5)</sup>.<sup>(515)</sup>

### **a) En cuanto al crédito**

La exigencia de la limitación del crédito garantizado "se justifica tanto por el interés de los terceros, futuros acreedores o adquirentes, como por el interés del deudor mismo. Toda hipoteca que garantice un crédito ... ilimitado en cuanto a su importe arruina el crédito de la persona a quien

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

grava, aun cuando esa persona posea inmuebles de subido valor: un nuevo acreedor tendrá siempre el temor de ver aumentar inopinadamente la deuda asegurada por la hipoteca que le precede en rango; por otra parte las hipotecas indeterminadas impiden conocer exactamente en un momento cualquiera el pasivo hipotecario del deudor" paralizándolo prácticamente, además y por esa razón, la enajenación del inmueble y perjudicando en definitiva el crédito hipotecario(6).(516)

Con esa delimitación es necesario cumplir en el acto constitutivo de la hipoteca, que es donde debe constar el valor en dinero del crédito garantizado - arts. 3109, 3131 y 3148, todos los cuales hablan de la "constitución hipotecaria". Agregó que el art. 1º de la ley 21309 - que regula el "régimen de hipotecas y prendas a constituirse para garantizar el cumplimiento de obligaciones en dinero sometidas a cláusulas de estabilización o reajuste" (sancionada y promulgada el 7 de mayo de 1976) - establece que para "considerarse cumplido" el requisito de la especialidad ha de ser consignada la cantidad cierta de la deuda originaria en el acto constitutivo, así como "la cláusula de estabilización o reajuste, con expresa mención de los números índices de actualización adoptados, los períodos por los que se efectuara el reajuste y el tipo de interés pactado"(6bis)(517).

Y la inscripción del gravamen no puede subsanar el defecto de especialidad, puesto que "la toma de razón ha de reducirse a referir la fecha del instrumento hipotecario, el escribano ante quien se ha otorgado, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad de la obligación o contrato y los bienes raíces gravados que contiene el instrumento, con expresión de sus nombres, situación y linderos, en la misma forma que se exprese en el instrumento": art. 3139, Cód. Civil.

En resumen: la determinación del crédito debe ser formulada en el título hipotecario formalizado en el instrumento público que documentará la convención que, con arreglo al art. 3115, dio vida a la hipoteca.

Por ello es que deben ser manejados con cuidado los principios de otros regímenes jurídicos según los cuales la hipoteca puede ser indeterminada en su título generador y, sin embargo, especial en la inscripción: vale decir que no sería obligatorio que la evaluación del crédito - v.gr. si es indeterminado o consiste en una obligación de hacer o no hacer - conste en el acto de constitución de la hipoteca, sino que basta que se concrete en la inscripción, porque ella será la que marque los contornos del derecho hipotecario frente a los terceros. Lo mismo para el caso de las hipotecas legales y judiciales, que son generales en su constitución y recién se determinarán en su inscripción: la sanción para el defecto de especialidad, pues, apunta más al registro de las hipotecas que a su constitución(7).(518)

Nada de esto sucede en nuestro derecho, porque nuestro Registro Inmobiliario es un registro de títulos que los recoge y publicita tal cual llegan a él - arts. 2º y 4º, ley 17801 -, y porque las disposiciones antes reseñadas, ubicadas en el título relativo a la hipoteca, exigen categóricamente la determinación del crédito en el acto constitutivo de la hipoteca, como se ha

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

visto. Y si bien permite que la hipoteca garantice cualquier clase de crédito, no deja de advertir que "si éste es condicional, o indeterminado en su valor, o si la obligación es eventual (8),(519) o si ella consiste en hacer o no hacer, o si tiene por objeto prestaciones en especie, basta que se declare el valor estimativo en el acto constitutivo de la hipoteca" - art. 3109, Cód. Civil -. Dejando de lado otros importantes problemas que se pueden suscitar en torno de la especialidad del crédito, centraré este estudio en el tema relativo a los intereses, daños, costas y costos a que se refiere el art. 3111 del Cód. Civil.

**1. Respecto de los intereses. Anteriores a la constitución de la hipoteca. Posteriores.**

En relación a los intereses del crédito garantizado, el art. 3152 del Cód. Civil distingue entre intereses anteriores y posteriores a la constitución de la hipoteca.

**a) Anteriores a la constitución de la hipoteca**

Para los devengados con anterioridad a dicha constitución establece que: "Al constituirse la hipoteca por un crédito anterior, los intereses atrasados, si los hubiere, deben liquidarse y designarse en suma cierta. La indicación de que la hipoteca comprende los intereses atrasados, sin designación de su importancia, es sin efecto alguno."

El precepto obedece a que con la aludida determinación se cumple el requisito de la especialidad(9).(520)

Precisamente, como lo que busca la norma es que se respete esta exigencia, no será necesario que se indique el monto exacto de la suma debida en concepto de intereses anteriores si se dan las bases para su cálculo y el resultado surge de una simple operación aritmética(10)(521).

Aquí cabe plantearse el siguiente interrogante: la liquidación en suma cierta de los intereses anteriores a la constitución, sin otra previsión, ¿implica que ellos pasan a formar parte del capital y, en consecuencia, a devengar intereses?

Creemos que no, porque esa designación - si se cumple sin más aditamentos - no configura ninguno de los supuestos a que alude el art. 623 del Cód. Civil - "convención posterior entre deudor y acreedor que autorice la acumulación de ellos al capital" o "falta de pago de liquidación judicialmente aprobada y mandada pagar" -. Ella se realiza al solo efecto de establecer con exactitud el monto adeudado, para cumplir con la especialidad hipotecaria, pero no implica innovación alguna a las normas comunes del derecho obligacional, de modo tal que, a falta de convenio expreso que los acumule al capital, dichos intereses no producirán intereses(11)(522).

**b) Posteriores**

Para los intereses que se devenguen a partir de la constitución de la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

hipoteca, dispone el mismo art. 3152 por su primer párrafo: La hipoteca garantiza tanto el principal del crédito, como los intereses que corren desde su constitución, si estuvieren determinados en la obligación"(12)(523).

Sin embargo, el art. 3936, al legislar sobre el privilegio del acreedor hipotecario, establece que: "La hipoteca garantiza a más del principal, los intereses o rentas debidos de dos años, y los que corran durante el juicio de ejecución, hasta el efectivo pago."

Vale decir que, mientras el art. 3152 dice que la hipoteca comprende, lisa y llanamente, "los intereses" posteriores a la constitución con el único requisito de que se los determine, el art. 3936 limita el privilegio a los "intereses debidos de dos años y los que corran durante el juicio... hasta el efectivo pago"(12 bis)(524) .

La fuente de estas normas es la tercera edición del Cours de droit civil français, de Aubry y Rau(13)(525), quienes sientan - en el N° 3 del párrafo 285 - que "la hipoteca garantiza, en principio, los intereses o rentas, tanto como el capital del crédito, en seguridad del cual se ha establecido": esa sería la regla que recoge el art. 3152 de nuestro Cód. Civil. Pero más adelante - en el mismo número - dicen aquellos autores que, de conformidad con el art. 2151 del Código Civil Francés, la inscripción de la hipoteca practicada por el capital, con indicación de que él produce intereses o rentas comprende, de pleno derecho, los intereses o rentas de dos años y del año corriente(14)(526); de suerte que, sin que sea necesaria una inscripción especial, gozan de igual rango hipotecario que el capital. Pero los intereses por un período más largo no participan del beneficio de la hipoteca, salvo inscripciones particulares, requeridas por el acreedor a medida que vayan venciendo, y toman rango a partir del registro.

Esa idea es, a mi juicio, la que Vélez ha volcado en los arts. 3152 y 3936 del Cód. Civil, infortunadamente con mal método y desmembrando el pensamiento originario en dos disposiciones - una que contiene el enunciado general y la otra la regulación específica - que, para colmo, se hallan bien distantes una de otra, de suerte que la solución definitiva (que es la que brinda el art. 3936) desconcierta, ante la terminante e ilimitada declaración del art. 3152, primer párrafo.

Porque a pesar de cuanto expresa el art. 3152, si al regularse el enfrentamiento del acreedor hipotecario con terceros acreedores que concurren sobre el mismo bien, procediéndose a graduar su preferencia en el cobro, se determina que sólo gozarán de privilegio los intereses correspondientes a dos años y los que corran durante el juicio, va con ello dicho que la garantía en lo que a intereses se refiere no es tan amplia como lo proclama la primera parte del art. 3152. En resumen: que el art. 3936 debe estimarse una continuación del art. 3952(15)(527).

La misma limitación juega respecto del tercer poseedor(16)(528), puesto que se trata, no de un deudor, sino de un tercero en relación al crédito garantizado, y su situación cae bajo el ámbito del art. 3936, Cód. Civil(17)(529); vale decir que la responsabilidad del tercer poseedor en punto a intereses se circunscribe a los debidos por dos años y a los que corran durante el juicio, debiendo ser interpretados en ese sentido los arts.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

3163 y 3176 del Cód. Civil, aunque hablen de "intereses", sin distinción(18)(530).

Respecto del tercer adquirente(19)(531), como se trata de un deudor, está obligado al pago de todos los intereses, tal como el deudor mismo, en razón precisamente del vínculo obligacional que lo une al acreedor, independientemente de la hipoteca que garantiza el crédito.

Sintetizando: el tercer poseedor soporta que el acreedor hipotecario se cobre sobre su inmueble (a más del capital, obviamente) los intereses indicados en el art. 3936, Cód. Civil. El tercer adquirente está obligado a pagar los intereses de la deuda (además del capital), como cualquier deudor, sin la limitación establecida por el art. 3936.

Queda así debidamente cumplimentada la finalidad que llevó al legislador a establecer la exigencia de la especialidad: no importa que el acreedor haya dejado acumular períodos de intereses impagos, porque el tercero sabrá que el inmueble no responderá por su pago más que dentro de los límites marcados por la ley(20)(532), pudiendo establecer fácilmente el cálculo, con las previsiones del acto constitutivo de la hipoteca y, de tal modo, adoptar la actitud que más le convenga.

El tope fijado por el art. 3936 respecto de los intereses es inamovible en nuestro derecho, porque la ley no autoriza ninguna ampliación, y los convenios particulares no pueden modificar el régimen de los privilegios (art. 3876, Cód. Civil)(21)(533).

No sucede lo mismo en el derecho francés, conforme con el cual el privilegio puede cubrir el pago de los demás intereses, para lo cual es sólo indispensable que "el acreedor extienda inscripciones particulares, que no gozarán de rango sino desde su fecha"(22)(534).

Y aquí cabe preguntarse: ¿a qué dos años se refiere el art. 3936 del Cód. Civil, que no los ubica temporalmente?(23)(535).

Los autores no tocan específicamente el punto(24)(536). Creo que los dos años de intereses debidos, como expresa la norma, o sea vencidos(24bis)(537), son los que inmediatamente preceden a la iniciación del juicio hipotecario(25)(538) - que podrá ser ejecutivo o no, según los casos (26)(539) -.

También gozan de privilegio, como lo dice el art. 3936, Cód. Civil, los intereses que corran durante el juicio, hasta que los fondos se encuentren a disposición del acreedor hipotecario(27)(540).

Vuelvo a repetir que estas limitaciones juegan pura y exclusivamente desde el punto de vista de la hipoteca. Respecto del crédito del que es accesoria, el deudor no puede esgrimir las, puesto que él es deudor del todo - principal y accesorios - como cualquier deudor común, salvo prescripción. En igual posición el tercer adquirente, que es también un deudor. Y es lógico que así sea porque el hecho de hallarse constituida una hipoteca a su favor no puede perjudicar al acreedor hipotecario, recortando los derechos que le competirían en el supuesto de ser acreedor común.

El anteproyecto Bibiloni sustituye los arts. 3111, 3152 y 3936 del Cód. Civil por el siguiente: "La hipoteca comprende, además del capital adeudado, los intereses o rentas estipulados y debidos de dos años(28)(541) y lo que

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

corran durante la ejecución, hasta el pago efectivo, se hayan o no estipulado. Comprende, en las obligaciones que no son de cantidades de dinero, los daños y perjuicios de la inejecución, si fueron estimados en el acto constitutivo. En caso contrario, no podrán exceder de los intereses legales por el tiempo expresado en este artículo. Comprende asimismo, las costas y gastos de la ejecución."

Respecto de los intereses anteriores, contiene disposición similar a la del art. 3152, párrafos segundo y tercero de nuestro Cód. Civil(28 bis)(542).

En sentido semejante, el proyecto de 1936 dispone en el art. 1733, ubicado en el capítulo referido al "efecto de la hipoteca entre las partes, en lo que respecta a intereses, que: "La garantía hipotecaria se extiende: 1º) al capital adeudado; 2º) a los réditos convenidos hasta dos años; 3º) a los intereses devengados durante el juicio, aunque no se hubieran establecido en la escritura..."(29)(543).

Sustituye así, por medio de esta norma, a los arts. 3111, 3152 y 3936 del Cód. Civil, "con la ventaja de armonizarlos y eliminar el error que contenía el primero de ellos" - según se expresa en la exposición de motivos -. En cuanto a los intereses anteriores a la constitución de la hipoteca, trae una disposición parecida a nuestro actual art. 3152, párrafos segundo y tercero: es el art. 1728.

El anteproyecto de 1954, por su art. 1708 se refiere a los intereses anteriores. No regula en cambio, en forma especial, lo relativo a los intereses posteriores.

## **2. Costas del juicio hipotecario**

Tienen el privilegio de los gastos de justicia - arts. 3937, 3916 in fine y 3900 del Cód. Civil y arts. 265, inc. 7º, 266 y 268 de la ley 19551 (" Ley de Concursos" ) -.

De modo que si el acreedor hipotecario las sufraga, se subroga con igual preferencia en el cobro de ellos(30)(544).

Es en virtud de los preceptos mencionados que en la ejecución seguida por otro acreedor - sea hipotecario de rango posterior o simple quirógrafo - los gastos necesarios para la realización del bien y los que hubieran beneficiado al acreedor hipotecario, permitiéndole percibir su crédito, tienen privilegio frente al acreedor hipotecario de primer grado(31)(545).

## **3. Costos, gastos y daños**

El art. 3111 del Cód. Civil establece que: "Los costos y gastos, como los daños e intereses, a que el deudor pueda ser condenado por causa de la inejecución de una obligación, participan, como accesorio del crédito principal, de las seguridades hipotecarias constituidas para ese crédito."

Los costos y gastos son todos aquellos desembolsos que - independientemente del juicio que tiene por fin la ejecución del inmueble hipotecado(32)(546) - haya debido realizar el acreedor hipotecario a fin de conservar su garantía (v. gr. gastos de inscripción o renovación de inscripción de la hipoteca, medidas tomadas en virtud de las facultades emergentes de los arts. 3157 y siguientes, etcétera.)(33)(547).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

El art. 3111 del Cód. Civil también extiende "las seguridades hipotecarias" constituidas a favor del crédito, a los "daños e intereses a que el deudor pueda ser condenado por causa de la inejecución de una obligación" - como hemos visto -.

Ya se trate en la especie de los daños provenientes de la inejecución de la obligación garantizada, como quieren unos(34)(548), o del incumplimiento de alguna de las obligaciones que competen al deudor (así, si incurre en deterioros en el inmueble, separación y disposición de las cosas que forman un todo con el inmueble por accesión moral, etcétera), como sostienen otros(35)(549), lo cierto es que este párrafo - que recoge la idea de su fuente, pero inexplicablemente mutilada atenta, en principio, contra el carácter de especialidad de la hipoteca, que tanto se preocupó Vélez por establecer y reglamentar.

En efecto, según Aubry y Rau(36)(550), estos accesorios del crédito, "cuando se trate de una hipoteca sujeta a inscripción"(37)(551), no tendrán rango sino a partir de la inscripción de la condena a su pago a menos que en la inscripción primitiva el acreedor haya indicado una suma representativa - por aproximación - de los gastos eventuales, caso en el cual gozan, hasta la concurrencia de la evaluación del mismo rango del principal(38)(552).

El atentado a la especialidad a que antes aludí, tiene lugar porque los daños a que se refiere el art. 3111 del Código Civil, mientras no se condene a su pago, carecen de monto determinado y, no existiendo base cierta para que los terceros puedan hacer un cálculo aproximado de ellos, el inmueble quedará fuera del tráfico jurídico, precisamente porque nadie podrá conocer con exactitud el "quántum" del valor del inmueble absorbido por la hipoteca(39)(553).

Así, imaginemos la obligación de entregar un caballo; que se garantiza con hipoteca, fijándose su valor - como lo exigen los arts 3109 y 3131 del Cód. Civil - en \$a 1.000. Incumplida la obligación, este incumplimiento causa al acreedor un perjuicio probado de \$a 2.000, a cuyo pago es condenado el deudor. ¿La diferencia entre la suma indicada de \$a 1.000 y el perjuicio de \$a 2.000, gozará a título de "daños" contemplados por el art. 3111 del Código, de igual privilegio que los "primeros" \$a. 1.000, que lo tienen a título de capital?

Nada dice el art. 3936 del Código, que regla el privilegio hipotecario y que sí se refiere a intereses...

Otro caso: el deudor hipotecario - por crédito estimado en \$a 1.000 a raíz de actos materiales realizados en el inmueble, que lo han deteriorado al extremo indicado en el art. 3169 del Cód. Civil, y en la imposibilidad, por cualquier motivo, de lograr la efectivización de alguno de los remedios contemplados en esa norma, solicita y obtiene contra el deudor una condena de daños y perjuicios, por la suma de \$a 500. En caso de concurrencia con otros acreedores sobre el inmueble, ¿éstos \$a 500 gozarán de igual privilegio que los primeramente mencionados \$a 1.000?

Y aún cabría preguntarse, ante la falta de una exigencia como la que el art. 3152 establece para los intereses, si podrían ser incluidos dentro de la



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

denominación de "daños e intereses" que usa el art. 3111, los causados por incumplimientos anteriores a la constitución de la hipoteca, cuando el crédito nació como quirografario y luego se lo garantizó con hipoteca.

Si la respuesta a todos estos interrogantes es afirmativa, se configura una grave herida al principio de especialidad, como que para respetarlo, en el derecho francés - fuente primigenia del nuestro en la materia - se exige que se determine el monto estimado de los daños al constituirse la garantía, para que la inscripción de dicho acto tenga la virtualidad de conferir privilegio a estos accesorios, o de lo contrario, una inscripción posterior, donde se indique el monto por el cual el acreedor tendrá privilegio, pero esta vez sólo a partir del aludido registro.

En efecto, si adoptando una literal y estricta aplicación del art. 3111 del Código se concluyera en que quien tiene constituida a su favor, por ejemplo, una hipoteca segunda sobre el inmueble (lo mismo vale para los otros acreedores del constituyente) no puede cobrarse del remanente que quedare una vez pagado el capital y los intereses del acreedor hipotecario en primer grado, en los términos del art. 3936, por permanecer insolutos los accesorios de que tratamos, ello implicaría tanto como admitir la existencia de una suerte de hipoteca legal por una cantidad todavía no determinada, pasible de inmovilizar la propiedad. Porque siempre existiría el temor, por parte de los terceros, de que el valor del inmueble lo absorba en su totalidad el pago de capital e intereses - cuya identidad conoce - y los costos, gastos y daños, cuya magnitud no está en condiciones de apreciar(40)(554).

Fernández, R.(41)(555) sostiene que, habiéndose valuado en cantidad cierta de dinero la obligación garantizada, los únicos perjuicios indemnizables son los que marca el art. 622 del Cód. Civil: intereses moratorios - convenidos o legales -(42)(556).

Por mi parte creo que debe ser hecha una distinción, que surge a mi entender de los propios términos del art. 3111. En efecto, éste habla de los "daños e intereses a que pueda ser condenado el deudor por causa de la inejecución de una obligación". El término "intereses" pareceme que está referido a las deudas de dinero, en las cuales el incumplimiento trae como sanción el deber de pagar los intereses - pactados(43)(557) o legales -, conforme lo dispuesto por el art. 622 del Cód. Civil, los cuales intereses también configuran una obligación dineraria y caen bajo las previsiones del art. 3936 del Cód. Civil(44)(558).

En cambio, cuando se trata de una obligación no dineraria - dar, hacer o no hacer - los daños que el deudor puede ser condenado a sufragar constituyen una obligación eventual, de monto indeterminado, la cual cae en la órbita del art. 3109, párrafo segundo y, a fin de cumplir con el principio de especialidad, debe ser consignado su valor estimativo en el acto de constitución de la hipoteca. De lo contrario, y justamente por apartamiento del principio de la especialidad, su cobro carecerá de privilegio(45)(559).

Pienso que ésta es la única manera de armonizar los dispositivos que, con mala técnica legislativa, se ubican en distintos libros - parte en el título sobre la hipoteca y parte en el relativo a los privilegios - y de respetar el carácter esencial de la especialidad hipotecaria, las desventajas de cuyo

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

apartamento quedaron reseñadas a lo largo de este estudio(46)(560).

**4. Caso de concurso**

El panorama que acabo de reseñar es el mismo que se presenta en hipótesis de concurso pues, a pesar de la aparente rigidez del principio contenido en el art. 263 de la ley 19551, la remisión que efectúa a lo preceptuado en su art. 266 consagra la aplicación en el concurso de las normas del Código Civil reguladoras del privilegio del acreedor hipotecario, al que declara sometido a su "respectivo ordenamiento"(47)(561).