

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

14 de julio de 2015

FORMALIDADES INÚTILES IGUAL A CRÉDITO CARO

Una empresa pidió un préstamo bancario garantizado con hipoteca. Al tiempo la empresa se concursó. El banco, en el ínterin, fue absorbido por otro, pero la hipoteca continuó a nombre del acreedor primitivo. Cuando el banco absorbente verificó su crédito, la garantía fue rechazada. ¿Es justo?

En 2006 Hispania SA decidió ampliar su hilandería, con un nuevo edificio y nuevas máquinas. Pidió para ello el apoyo del BankBoston NA, que le otorgó un préstamo con garantía hipotecaria sobre la planta industrial. La hipoteca se inscribió en el Registro de la Propiedad.

Hispania pagó varias cuotas del préstamo, hasta que en mayo de 2008 pidió su concurso preventivo ante la justicia comercial de la Provincia de Tucumán. El síndico, ante quien los acreedores debían presentar evidencia de sus créditos contra la empresa concursada, fijó el plazo para hacerlo hasta el 22 de agosto de 2008.

Luego del otorgamiento del crédito, y con autorización del Banco Central argentino, el BankBoston fue absorbido por el Standard Bank Argentina SA. Éste se presentó a verificar el crédito, que, en virtud de la garantía hipotecaria, gozaba de un privilegio especial. (En otras palabras, el banco, como acreedor hipotecario, tenía un derecho prioritario a cobrar su crédito antes que los restantes acreedores no garantizados).

El Standard Bank explicó que era el nuevo acreedor, puesto que el 19 de agosto de 2008 el crédito le había sido cedido por el BankBoston, como parte del proceso de transferencia de activos que éste hizo a favor del primero.

El síndico rechazó el pedido de verificación, con el argumento de que la documentación no demostraba la legitimación del Standard Bank como acreedor. El síndico también dijo que toda cesión de créditos, para que tenga efectos ante terceros, requiere una notificación del cedente (en este caso BankBoston) al deudor cedido (Hispania), *que no se hizo*, y la inscripción de la cesión de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, *que tampoco se llevó a cabo*.

El Standard Bank pidió al juez que revisara la decisión del síndico, sobre todo porque la propia Hispania no sólo había reconocido la existencia del crédito, sino que había efectuado los últimos pagos antes de su insolvencia al Standard Bank.

Hispania, por el contrario, sostuvo que no “había efectuado pagos”, sino que éstos le habían sido debitados de su cuenta. El

síndico, por su parte, arguyó que ni la transferencia de activos del BankBoston al Standard Bank ni la cesión del crédito hipotecario habían sido inscriptos en la Provincia.

El juez declaró admisible el crédito del Standard Bank, *pero sin privilegio alguno*.

Si bien dio por operada la cesión del crédito del BankBoston al Standard Bank, entendió que la hipoteca no estaba inscripta a nombre de este último.

El banco apeló, y la Cámara confirmó el fallo de primera instancia: *el privilegio hipotecario no fue admitido*.

El Standard Bank volvió a apelar ante la Corte Suprema de la Provincia, con el argumento de que la sentencia anterior “creó hechos, infirió circunstancias y legitimó actos inexistentes”, “poseía contradicciones abiertas” con las pruebas y “prescindió de una correcta interpretación de las normas”.

El argumento principal del banco fue que si lo principal (el crédito) fue reconocido, también debía reconocerse lo accesorio (la garantía hipotecaria). “Si la garantía estaba inscripta antes del concurso, la cesión no afectó ni perjudicó los intereses de los restantes acreedores, y significaba lo mismo que el crédito estuviera en cabeza del banco cedente o del cesionario”.

La corte¹ recordó que según el Código Civil, “el derecho dado por la ley a un acreedor para ser pagado con preferencia a otro se llama *privilegio*”.

Los privilegios sólo pueden ser creados por ley: un deudor no puede crear un privilegio

a favor de sus acreedores. (Puede, por supuesto, otorgar una prenda sobre sus bienes muebles o una hipoteca sobre sus inmuebles, pero en esos casos *el privilegio está dado por la ley*). Los privilegios son siempre *accesorios*, y se transmiten junto con los créditos a los que acceden. Son también *excepcionales e indivisibles*.

Pero para que tenga *efectos ante terceros*, las hipotecas deben ser inscriptas en el Registro de la Propiedad. *La inscripción no crea el privilegio, ni es condición para su existencia*, sino que le da *efectos frente a terceros*. La hipoteca no inscripta es válida para el acreedor y el deudor. En otras palabras, el deudor no puede dejar de pagar su deuda con el argumento de que la hipoteca no está inscripta.

En este caso, *la hipoteca estaba inscripta*. Lo que no estaba inscripto *era su cesión de un banco a otro*. “No se puede confundir la *constitución* de la hipoteca con la *subrogación* (el reemplazo del acreedor)”.

La corte recordó antecedentes en los que se sostuvo que la falta de inscripción *de la cesión* no le causa perjuicio al deudor. Quienes sí podrían verse afectados por una cesión no inscripta *son los acreedores del cedente* (por cuanto éste se desprende de un activo) o el propio deudor cedido (como Hispania, en este caso) si pagara por error a quien no es su acreedor. La cesión no inscripta *tampoco afecta a los acreedores del deudor cedido* (Hispania) *porque no ven mermado su crédito*.

El máximo tribunal provincial entendió que lo determinante era *la correcta inscripción de la garantía pactada entre acreedor y deudor*.

Más aun, sostuvo que *la sola falta de la inscripción de la cesión del crédito en el Registro Inmobiliario no puede ser*

¹ In re “Hispania SA s/ concurso. Revisión por Standard Bank”, CSTucumán, sala civil y penal (2015); LL 2 de julio de 2015; AR/JUR/1920/2015

considerada como un obstáculo que —por su única virtualidad— pueda impedir la admisión del privilegio. “No existe ninguna duda, dijo la corte, de que lo cedido fue un crédito garantido con hipoteca y que la cesionaria (el Standard Bank) continuó al BankBoston tras haber pactado con éste una transferencia de activos y una asunción de pasivos”. El tribunal dio importancia al hecho de que esta transferencia había sido autorizada y difundida por el Banco Central.

La corte rechazó el argumento de que había existido un déficit en la publicidad de determinados actos que pudieron haber impedido la oponibilidad de la cesión a los acreedores de Hispania. El proceso de transferencia de activos y pasivos de un banco al otro se realizó bajo las previsiones de la Ley de Transferencia de Fondo de Comercio, e Hispania tuvo pleno conocimiento de que su deuda había sido transferida.

Esa ley, que regula la transferencia de establecimientos comerciales e industriales, *contempla especialmente los intereses de todos los terceros que podrían verse perjudicados fruto de la transferencia*, y permite a los acreedores oponerse a la transferencia *si no se les garantiza adecuadamente su crédito*. Esto es, en el caso, sólo los acreedores de BankBoston pudieron haberse opuesto a que éste cediera su crédito contra Hispania, si hubieran tenido razón para sospechar que ello afectaba la posibilidad de cobrar sus respectivos créditos contra ese banco.

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**

En el caso particular de Hispania, el Standard Bank logró probar que esa empresa conocía perfectamente que el BankBoston había transferido su crédito al Standard Bank. Hasta los extractos bancarios que Hispania recibía mes tras mes indicaban esa transferencia.

La corte criticó la conducta de Hispania (“de quien se esperaba un comportamiento mínimamente diligente y conforme a las exigencias del ‘buen hombre de negocios’”) y la del síndico cuyo inusitado apego formal a las normas consideró que no estaba probada la cesión de la deuda de Hispania al Standard Bank, *cuando la propia empresa lo había reconocido*.

Los argumentos para negar el privilegio “fueron meramente aparentes e incongruentes” dijo la Corte. “No cabía disociar el crédito hipotecario del privilegio invocado”. Por consiguiente, se revocaron las sentencias de las dos instancias anteriores y se reconoció el privilegio.

Algunas reflexiones: ¿se entiende ahora porqué el costo del crédito es muy alto en la Argentina? Llevó siete años de pleito lograr que se reconociera la existencia de una garantía que aseguraba un préstamo fondeado con dinero de ahorristas. ¿Cómo puede ser que la existencia y calidad de un crédito otorgado por una institución financiera autorizada puedan verse en riesgo a raíz de argumentos caprichosos y arbitrarios?