

# El objeto del derecho real de hipoteca

Por

**Claudio Marcelo Kiper**

SUMARIO: I. Generalidades. II. La extensión objetiva de la hipoteca. III. Exclusiones. VIII. Superficie forestal. IV. Jurisprudencia. V. Los derechos reales no se pueden hipotecar. VI. Subhipoteca. VII. Hipoteca de bienes litigiosos.

## I. Generalidades

### A) Especialidad en cuanto al objeto

Como es sabido, los derechos reales tienen por objeto cosas ciertas, determinadas, actualmente existentes, que se encuentren en el comercio. No se concibe el derecho sobre cosas inciertas o futuras. En el caso de la hipoteca, su objeto es un inmueble. Dice el art. 3108 del Código Civil: *“La hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre*

*los bienes inmuebles, que continúan en poder del deudor”*. Puede tratarse de un terreno, de un terreno edificado, o de una unidad de un edificio sujeto al régimen de la propiedad horizontal. También, en un solo acto, pueden hipotecarse varios inmuebles. El inmueble que se pretenda hipotecar puede pertenecerle a una sola persona, o en condominio a más de una; puede ser rústico o urbano. El inmueble, para poder ser objeto de la hipoteca, tiene que estar determinado con precisión<sup>1</sup>. Además, no se pueden hipotecar inmuebles por carácter representativo, ni tampoco los derechos -v.gr.: usufructo- (art. 3120), lo que sí admiten otras legislaciones<sup>2</sup>.

Como el art. 3119 exige ser dueño actual del inmueble, esa condición tampoco puede cumplirse si se ofrece

---

<sup>1</sup> Ver: Papaño, Koper, Dillon, Causse, *Derechos reales*, 2, Astrea, Bs. As., 2004, pág. 104; Colombo, Kiper, *Ejecución hipotecaria*, La Ley, Bs. As., 2005, pág. 27; Arraga Penido, Mario, en Kiper, Claudio (dir.), *Código Civil Comentado. Derechos reales*, Tomo III, Hammurabi, 2004, “Comentario al art. 3109”; Mariani de Vidal, Marina, *Curso de derechos reales*, Zavalía, 1993, pág. 155 y ss.

<sup>2</sup> De conformidad con el art. 106 de la Ley Hipotecaria española pueden ser hipotecados: los inmuebles susceptibles de inscripción y los derechos reales enajenables, impuestos sobre dichos bienes. Según el art. 108, no son hipotecables: a) las servidumbres, a menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y exceptuándose, en todo caso, la de aguas, la cual podría ser hipotecada; b) los usufructos legales, excepto el concedido al cónyuge viudo; c) el uso y la habitación.

garantizar inmuebles a obtener en el futuro, por más que se especifiquen cada uno de ellos, y no exista una prohibición expresa, la que debe considerarse implícitamente consagrada en atención al principio de especialidad y la aclaración de la nota del art. 3132, que hoy ya no resulta necesaria.

Dispone el art. 3109 del Código Civil: *“No puede constituirse hipoteca sino sobre cosas inmuebles, especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero también cierta y determinada...”*. Surge del art. 3131, inc. 3, que en el acto constitutivo debe figurar *“la situación de la finca y sus linderos y, si fuere rural, el distrito a que pertenece; y, si fuera urbana, la ciudad o villa y la calle en que se encuentre”*<sup>3</sup>. Agrega el art. 3132 que *“Una designación colectiva de los inmuebles que el deudor hipoteque, como existentes en un lugar o ciudad determinada, no es bastante para dar a la constitución de la hipoteca la condición esencial de la especialidad del inmueble gravado. La escritura hipotecaria debe designar separada e individualmente la naturaleza del inmueble”*.

Para que se cumpla con el principio de la especialidad en cuanto al objeto, el inmueble o los inmuebles sobre los que recae la hipoteca deben estar especificados en su acto constitutivo con absoluta precisión, pues, no puede constituirse esta garantía real sino sobre cosas inmuebles *“especial y expresamente determinadas”* como expresa la primera parte del artículo 3109, siendo inadmisibles una mención genérica de los mismos -como ocurría con las hipotecas legales y generales criticadas y repudiadas por el Codificador en la nota a los arts. 3202 y 4048-, bajo pena de nulidad (arts. 3131 inc. 3, 3132 y 3133), establecida en protección del acreedor y del interés general. Así, por ejemplo, no podría el deudor expresar que grava con hipoteca sus inmuebles sitos en la ciudad de Mar del Plata, ni que grava el único que tiene en esta ciudad. Debe ser determinado en el acto constitutivo.

Con el Catastro y dentro de la técnica del folio real implantado por la Ley Nacional Registral 17.801, resulta imposible en la práctica que haya una imprecisión del inmueble gravado con

---

<sup>3</sup> Fuera de las individualizaciones comunes, este inc. 3 reúne los requisitos mínimos que debe contener la escritura respecto de cada inmueble indicando si es rural o urbano, y su naturaleza consiste en aclarar si es baldío o edificado o tiene alguna característica constructiva o de otra índole, y en cuanto a su situación con los datos indispensables para individualizarlo, fuera de los habituales, si es que existen, de números municipales de acceso al inmueble que a veces no coinciden con las cédulas catastrales.

Conforme el sistema del folio real que incorporó la Ley 17.801 (arts. 11 y 12) es imposible que no se determine el inmueble hipotecado, ya que se halla perfectamente descrito en la matrícula, especificándose su ubicación, designación según título o plano, superficie, medidas y linderos y su nomenclatura catastral y, si faltare alguna exigencia, aunque sea autorizada igualmente la escritura por el notario, el registrador seguramente la observará en los términos del art. 9 inc. b) de esta ley.

hipoteca, pues se halla perfectamente descrito en la matrícula del Registro de la Propiedad.

Si eventualmente ocurriera, el Código impone la sanción de nulidad (art. 3148), pero la hipoteca no será anulada cuando sea posible determinar los datos faltantes por las enunciaci-ones del acto constitutivo (art. 3133).

### **B) Inmueble sujeto al régimen de la propiedad horizontal**

De acuerdo con el art. 14 de la Ley 13.512, no puede hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio si la hipoteca no comprende también a este y si no cuenta con la conformidad de todos los consorcistas. Cada unidad puede hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o departamentos por voluntad de todos los propietarios.

Hay que tener en cuenta que la proporción que cada consorcista tiene sobre las partes comunes es inseparable del derecho sobre la unidad privativa. Por ende, si se hipoteca un departamento, al mismo tiempo se está gravando dicho porcentual, pero no es posible hipotecar solo la unidad y, menos aún, solamente el derecho sobre las partes comunes. Así, por ejemplo, ningún propietario podría hipotecar su parte en el ascensor, en el sótano, etc., si no grava al mismo tiempo su unidad exclusiva.

### **C) Condominio**

Para que haya condominio debe existir una cosa en el sentido del art. 2311,

ya que es una forma o estado particular de la propiedad. El art. 2678 dispone que cada condómino pueda constituir hipoteca sobre su parte indivisa. No debe pensarse en que la parte indivisa sea el objeto inmediato y la cosa el objeto mediato del derecho de condominio, puesto que aquella no es más que una medida, la de la participación de cada condómino en el dominio de la cosa, la cual es siempre y exclusivamente el objeto del derecho. La cuota no es un derecho con un contenido por sí mismo. Es una entidad técnico-jurídica; es la medida aritmética, esto es el símbolo, de la participación en un derecho.

Hecha esta salvedad, cabe concluir que, a pesar de algunas imprecisiones terminológicas, el condómino puede hipotecar la cosa objeto de su derecho real, pero limitado a su parte indivisa. Si se pretende hipotecar todo el inmueble, todos los condóminos deberán prestar su consentimiento (arts. 2680 y 2682). Si solo uno de ellos la constituye, tal hipoteca será inoponible a los restantes.

## **II. La extensión objetiva de la hipoteca**

Dispone el art. 3110: *“La hipoteca de un inmueble se extiende a todas los accesorios, mientras estén unidos al principal a todas las mejoras sobrevinientes al inmueble, sean mejoras naturales, accidentales o artificiales, aunque sean el hecho de un tercero; a las construcciones hechas sobre un terreno vacío; a las ventajas que resulten*

*de la extinción de las cargas o servidumbres que debía el inmueble; a los alquileres o rentas debidas por los arrendatarios; y al importe de la indemnización concedida o debida por los aseguradores del inmueble. Pero las adquisiciones hechas por el propietario de inmuebles contiguos para reunirlos al inmueble hipotecado, no están sujetas a la hipoteca”.*

Cuando se alude a la extensión objetiva de la hipoteca, se hace referencia al objeto sobre el cual recae la hipoteca (un inmueble), como a todo aquello que se puede ver incluido en atención a lo dispuesto por el art. 3110 del Código Civil y por otras normas complementarias. Desde que se constituye la hipoteca hasta que se extingue, transcurre un lapso, generalmente prolongado, en el que el objeto puede sufrir transformaciones o haber experimentado mejoras y aumentos, o bien destrucciones o circunstancias que hayan justificado el pago de una indemnización sustitutiva.

La ampliación objetiva de la hipoteca se puede definir como la ampliación de la hipoteca respecto de partes del objeto sobre las que no se constituyó originalmente porque no existían en el momento en el que se constituyó el gravamen, y la ampliación del privilegio del acreedor hipotecario sobre ciertas sumas de dinero que pertenecen al dueño del inmueble hipotecado.

Cabe advertir que las normas que se refieren a esta cuestión son de orden público, imperativas, de modo que

las partes no pueden dejarlas de lado en sus convenciones. Si el propietario hiciese actos de disposición física que violaran lo dispuesto por el art. 3157, el acreedor puede adoptar las medidas conservatorias que prevé el art. 3158, o exigir el depósito o suplemento hipotecario a los que se refiere el art. 3159.

Si bien únicamente los inmuebles pueden hipotecarse, ya sea por naturaleza o por accesión, nunca por su carácter representativo, quedan igualmente comprendidos en la garantía los casos que con precisión enumera la norma, extendiendo su objeto a lo siguiente:

### **A) A todos los accesorios, mientras estén unidos al principal**

#### *1. Por accesión física:*

El principio general es que los accesorios del inmueble gravado están afectados a la garantía mientras estén unidos al principal. Las cosas muebles pueden convertirse en inmuebles por accesión física como resultado de un acto voluntario de una persona cuando están adheridas materialmente al suelo con el carácter de perpetuas (art. 2315) entendido este vocablo, que ha dado lugar a distintas interpretaciones, en el sentido de una cierta duración o estabilidad (Salvat-Romero del Prado), encontrándose así incluidas dentro de la garantía hipotecaria, distintas cosas, como por ejemplo, instalaciones sanitarias de un baño, artefactos de cocina, o cañerías en general, agua, electricidad, gas, etc., que no pueden retirarse sin deteriorar o afectar la estructura del inmueble.

El dispositivo se complementa con el art. 2322 en cuanto insiste, al igual que el art. 2319, que para que la cosa mueble de lugar a un inmueble por accesión física, la unión no debe ser temporaria o en mira de la profesión del dueño del inmueble (art. 2315).

Quedan comprendidas en esta disposición las accesiones naturales producidas luego de la constitución de la hipoteca, que contemplan el agregado de cosas inmuebles, como sucedería en los casos, por ejemplo, de aluvión.

#### 2. Por accesión moral:

El concepto de inmuebles por accesión moral, o por destino como lo denomina el Código Civil francés, fuente de nuestro instituto, es impreciso, la *ratio legis* sería que esas cosas muebles estén íntimamente unidas al inmueble donde se hallan, no pudiendo ser separadas de él sin perjudicar sus condiciones de explotación porque han sido intencionalmente puestas para servicio del inmueble (art. 2316 y nota, en su tercer apartado) ya sea por su propietario, usufructuario (art. 2321) o arrendatario (art. 2320), a condición de permanencia para su explotación como, por ejemplo, los útiles de labranza de un establecimiento agrícola ganadero o maquinarias de una planta industrial, que quedan comprendidos en la hipoteca.

Distinta es la solución si los muebles fueron colocados teniendo en mira la profesión u oficio personal del propietario, porque están excluidos de la garantía (art. 2322).

Las convenciones de los particulares no pueden modificar la normativa legal, porque tanto los privilegios como las garantías reales reposan en el orden público (art. 2502); de ahí que la cuestión no radica en indagar si el contrato estipula que ciertos muebles estén afectados o no a la hipoteca, sino si una cosa determinada encuadra en los arts. 2315 y 2316, quedando comprendida en tal caso en la garantía, o bien, será desafectada, si se diera el supuesto del art. 2322 (Mariani de Vidal).

El Proyecto de Código Civil de 1998 establece: "Es válido el pacto que disminuya la garantía" (art. 2096).

#### **B) A todas las mejoras sobrevinientes al inmueble**

Las mejoras son las que acceden al inmueble por la incorporación de diferentes elementos materiales luego de constituido el gravamen, con el consiguiente incremento del valor de la cosa, quedando incluidas en la garantía *accessorium sequitur principale*. Se deben distinguir las simples y las necesarias para la conservación de la cosa (art. 591, primera parte), de las útiles, que también pueden ser indispensables pero siempre serán de provecho para cualquier otro posterior poseedor (art. 591, segundo párrafo). Para algunos, las de mero lujo o recreo no tienen cabida en la especie; para otros están incluidas, ya que el art. 3110 no distingue sino que se refiere a las mejoras de toda índole. Si se adopta la primera posición, ella

solo es válida en la medida en que tales mejoras puedan ser separadas sin quebranto de la materia o deterioro del objeto.

Las simples mejoras carecen de entidad económica y las necesarias deberán estimarse según el valor de costo (de inversión) y las útiles por el actual (arg. arts. 589, 2427, 2440 y 2441).

Si un tercer poseedor realiza las mejoras, este no tiene derecho de retención en la ejecución que se siga contra él; su derecho se limita al mayor valor que resulte al inmueble, pagado que sea el acreedor y los gastos de la ejecución (art. 3168).

### 1. *Mejoras naturales*

La expresión del texto mejoras accidentales es redundante, hubiera bastado la de naturales (Salvat-Argañaras, Borda) al tener causa exclusiva en obras de la naturaleza y acontecer sin la intervención del hombre, como en los casos de acrecentamientos paulatinos de tierra en el terreno ribereño con el aluvión por acarreo (art. 2572), o por un sensible retiro de una ribera hacia la otra, alveus essicatus, (art. 2573). Deben ser materias que conforman en conjunto lo que se denomina tierra también en los arts. 2576 y 2579 (Legón).

Para otro sector de la doctrina (Camarota, Mariani de Vidal) las *accidentales* serían aquellas en que, si bien no habría objetos

materiales incorporados al inmueble, la construcción en lugares cercanos al mismo de nuevas vías de comunicación, una carretera o autopista, una plaza, terminal de ómnibus, estación ferroviaria, formación de un barrio privado o club de campo, o la instalación de un paseo de compras, entre otros tantos supuestos, lo valorizarían, beneficiándose así el acreedor hipotecario. Pero en nuestro concepto no serían mejoras propiamente dichas, en razón de que no hay elementos materiales incorporados al inmueble<sup>4</sup>.

### 2. *Mejoras artificiales*

Las mejoras artificiales o industriales son las introducidas en el inmueble por el hecho del hombre, quedando comprendidas dentro de la garantía hipotecaria cualquier tipo de construcciones sobre el suelo: ampliación de la superficie ya edificada, obras de riego, desagües, plantaciones o creación de montes frutales en un páramo, relleno de partes inundadas o pantanosas, desmalezar un terreno o lote rural, etc.

Como se ha señalado (Segovia), el art. 3110 deberá leerse con la preposición faltante: aunque sea "por" el hecho, entendiéndose este concepto de tercero con amplitud; ya que se puede estar refiriendo tanto al tercero poseedor como a otros supuestos: locatarios, comodatarios, etc., al no hacerse distinción alguna; bien que habrá que diferenciar aquellas mejoras efectuadas por el constituyente de

<sup>4</sup> Arraga Penido, ob. cit., comentario al art. 3110.

la hipoteca, de las hechas por el tercer poseedor que tendrá derecho al mayor valor que resulte del inmueble hipotecado, pagado que sea el acreedor y los gastos de la ejecución (art. 3168).

### **C) A las construcciones hechas sobre un terreno vacío**

La doctrina está conteste en considerar sobreabundante la inclusión de este punto. Las "construcciones", término genérico aquí bien utilizado, puesto que la norma no lo limita a los edificios (véase art. 3195) hechos por el propietario o un tercero, sobre el terreno baldío con posterioridad a la constitución de la hipoteca, entran en la categoría de mejoras artificiales de la segunda parte de la norma, o bien siempre serán accesorias, al quedar inmovilizadas por su adhesión física al suelo, quedando comprendidas en su primera parte. Aunque el artículo menciona "un terreno vacío", quedarían incluidas las ampliaciones que se hicieran de lo ya construido, y objeto de la hipoteca, salvo que se probare lo contrario (art. 2519).

Así, por ejemplo, el art. 3110 da cabida a la terminación de un edificio, ya que en definitiva se trata de una mejora. También quedan subsumidas las construcciones de edificios que se hicieran en un terreno que ya estaba edificado, como ocurriría si, luego de constituida la hipoteca, se construyesen más edificios en los lugares del terreno que se encontraban libres.

Como contracara, si uno o más edificios se destruyeren, la hipoteca subsiste sobre el terreno (art. 3195).

### **D) A las ventajas que resulten de la extinción de las cargas o servidumbres que debía el inmueble**

Las cargas o gravámenes reales sobre cosa ajena como el usufructo, uso, habitación y el anticresis designan el aspecto pasivo de los derechos reales, mirado desde el punto de vista del inmueble gravado, cuyo titular ve así disminuido su contenido al resultar un dominio menos pleno o imperfecto (art. 2507), y la hipoteca se extiende a las ventajas resultantes de las extinciones de esas cargas. Otro tanto ocurre con las servidumbres (pasivas) ya fueren reales o personales, que gravan el inmueble sirviente en favor del fundo dominante (art. 2970).

La liberación por cualquier causa que fuere de una de las cargas, o de la servidumbre que pesaba sobre el inmueble hipotecado, produce el efecto de descomprimir el dominio, expandiéndolo nuevamente a su condición normal de plenitud de su ejercicio (art. 2509), con la evidente ventaja que conlleva para su propietario, y consiguiente beneficio automático para el acreedor hipotecario por el aumento del valor de esa cosa. Todo ello, especialmente cuando tales cargas o servidumbres fueran anteriores a la constitución de la hipoteca, y aunque nada se hubiere previsto en el contrato o hubiere alguna estipulación en contrario, en virtud de que el privilegio conferido al acreedor hipotecario es materia de orden público (Mariani de Vidal).

El propietario podría sustituir esas cargas o servidumbres extinguidas, por

otras (arts. 3162). Claro que la constitución de derechos reales de disfrute con posterioridad a la constitución de la hipoteca no perjudican al acreedor hipotecario, el que puede -llegado el caso- requerir que el inmueble hipotecado se ejecute libre de tales derechos reales (art. 3182), al ser el suyo anterior. Juega aquí el principio *prior in tempore, potior in jure*. Se trata del *ius preferendi* característico de los derechos reales. También se beneficia el acreedor hipotecario si se extingue una hipoteca anterior a la suya, si se extingue un contrato de locación que debía ser respetado en caso de ejecutarse el inmueble, entre otros supuestos.

Por ende, el art. 3110 tiene interés cuando la servidumbre es anterior a la hipoteca. Lo que no puede hacer el dueño del inmueble hipotecado es realizar actos que disminuyan el valor del inmueble (art. 3157).

### **E) A los alquileres o rentas debidas por los arrendatarios**

Los alquileres o rentas constituyen los frutos civiles de la cosa al ser accesorios de la misma (art. 2330), y su dueño puede percibirlos haciéndolos suyos en atención a que la hipoteca que grava el inmueble no le impide su uso y goce (art. 3157, 1ª parte), por eso el acreedor hipotecario no podría reclamárselos, como tampoco le correspondería hacerlo al locatario dada su obligación de pago (art. 1556), salvo que fueren devengados (debidas) o por devengarse, sin haber sido cobrados

por el propietario hasta la fecha de vencimiento de la hipoteca.

Se trata de rentas o frutos civiles que nacen de una relación jurídica establecida sobre el inmueble entre su titular y un tercero (v. gr.: locación). Tales rentas le pertenecen al dueño del inmueble contratante, aun cuando no hubiesen sido satisfechas, pero el acreedor hipotecario puede extender su privilegio sobre ellas. Esta situación aumenta su garantía.

Le asiste al acreedor hipotecario el derecho a cobrar los arriendos vencidos y no percibidos por el deudor, siempre y cuando este se encuentre en mora con la hipoteca. Para ello es necesario obtener una medida judicial (por ej.: embargo con orden de que se depositen judicialmente o la designación de un interventor en la misma ejecución hipotecaria o por otra vía procesal), sin que haya que demostrar que el inmueble no cubre el crédito reclamado, en razón de que el dispositivo legal no lo exige y tales rentas o alquileres forman parte de la garantía como accesorios del inmueble, gozando el acreedor hipotecario del consiguiente privilegio, desplazando inclusive a cualquier otro acreedor embargante aún de fecha anterior.

Si el pago se hubiere efectuado de manera anticipada, no sería oponible al acreedor hipotecario, sobre todo si el contrato no contenía una cláusula que así lo obligara, a menos que el arrendatario o locatario probara que lo hizo de buena fe (arts. 1574 y 1575 inc. 4º), es decir, ignorando que



existía una hipoteca sobre el inmueble (arg. art. 2356). Si los pagos no son oponibles al acreedor, ello no impide el derecho de repetición del tercero contra el titular que percibió el pago.

No es necesario que el acreedor pruebe que el valor del inmueble hipotecado es insuficiente como garantía para pedir el embargo de la renta no percibida, porque la ley no condiciona el ejercicio de este derecho.

### **F) Al importe de la indemnización concedida o debida por los aseguradores del inmueble**

Cuando un inmueble se destruye total o parcialmente y sobre él pesa un gravamen hipotecario, es lógico que los acreedores gocen, respecto de la indemnización, del mismo derecho que ostentaban frente al objeto. Si los derechos reales buscan el valor de cambio de la cosa gravada, es razonable que, al perecer la cosa dando lugar a una indemnización en dinero, este se destine -preferentemente- al pago de los titulares de aquellos derechos.

Se trata, al igual que en el caso de la expropiación, de indemnizaciones devengadas por razón del inmueble. En el caso del seguro, es necesario que el hecho que motiva la indemnización se produzca después de haber nacido el derecho real de hipoteca. Ello porque, si el acreedor aceptó un

inmueble ruinoso como garantía, no debe beneficiarse posteriormente con la indemnización que se conceda. Distinto es el caso de la expropiación, que puede haber sido declarada antes de la constitución de la hipoteca.

#### *1. Seguro de incendio*

Cuando el edificio del inmueble gravado estuviere asegurado y se produjese un siniestro que lo destruyere total o parcialmente con motivo de un incendio, explosión, derrumbe por fallas del suelo, tornado, meteoro o cualquier otro acontecimiento, la hipoteca se extiende a la indemnización debida por la aseguradora. Casi toda la doctrina está conteste en que es un supuesto de subrogación real, ocupando la indemnización el lugar del edificio siniestrado con igual rango y prerrogativa de cobro del acreedor hipotecario, ya que, sin representar la indemnización el precio del inmueble sustituye a este en cierto modo (Segovia); en contra (Highton) se sostiene que no es admisible la hipoteca sobre créditos<sup>5</sup>.

Si la indemnización resulta ser superior al crédito del acreedor hipotecario, pensamos que de toda ella estará afectado al privilegio del acreedor hipotecario, como ocurre cuando el inmueble supera en valor al monto del crédito (situación que es la corriente). Claro

<sup>5</sup> También en la doctrina española se generan diferencias al interpretar los arts. 109 y 112 de la Ley Hipotecaria, similares al art. 3110 de nuestro Código. Para algunos, por obra de la subrogación real la hipoteca se convierte en un derecho real de prenda sobre el crédito (Blasco Gasco, *Objeto de la hipoteca y ejecución hipotecaria*, Valencia, 1994, págs. 70 a 93; Roca Sastre, *La subrogación real*, Revista de Derecho Privado, 1949, N° 385, págs. 281/306; Díez Picazo, *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, Madrid, 1990, pág. 524); otros alegan que no hay tal conversión sino que la situación//

que ello no significa que el acreedor pueda cobrar más de lo que se le debe, sino que toda la indemnización es su garantía.

El art. 84, Ley 17.418, supliendo un vacío legislativo -como lo destaca su exposición de motivos en el Número XXV- reglamenta el ejercicio del derecho de los acreedores hipotecarios para reclamar de la aseguradora la indemnización dineraria. Para hacerla efectiva, esta ley de seguros prevé que el acreedor deba notificar al asegurador la existencia de la hipoteca, salvo que ya hubiere tomado conocimiento por figurar en la misma póliza, o que el asegurado hubiere cedido sus derechos al acreedor, en cuyo caso el asegurador no abonará la indemnización al propietario notificando al acreedor su monto para que formule extrajudicialmente la oposición dentro del plazo de siete días, so pena de hacerle el pago al propietario asegurado. Practicada la oposición, si hubo arreglo expreso entre el acreedor hipotecario, el deudor asegurado y el asegurador, este recién pagará la indemnización al acreedor y el saldo, si es que lo hubiere, le pertenecerá al deudor asegurado quedando liberado del gravamen real.

Si fracasare el acuerdo extrajudicial, el asegurador deberá consignar judicialmente la cantidad debida por el beneficio del seguro, debiendo el

tribunal resolver el diferendo por el procedimiento sumarísimo.

En este punto el Proyecto de Código Civil de 1998 dice: "La garantía se traslada de pleno derecho sobre los bienes que sustituyen a los gravados sea por indemnización, precio o cualquier otro concepto que permita la subrogación real" (art. 2097).

En el caso de que el asegurador se obligue a reconstruir el edificio incendiado, se tomará como base para fijar la indemnización el valor de adquisición de la cosa nueva al momento del siniestro (cláusula de valor a nuevo), el acreedor carece de derecho para formular oposición, en razón de que, el objeto de la garantía ha de ser restablecido, autorizando la Ley de Seguros (art. 89) al asegurador a exigir del deudor asegurado garantías suficientes de que la indemnización se destine realmente a esa reconstrucción (por ejemplo, contra entrega de los certificados de obra respectivos).

## 2. Seguro de vida

Tratándose de un crédito hipotecario para vivienda, es usual que se contrae un seguro de vida e incapacidad a cargo del deudor por el monto de la deuda y así, si se produce su fallecimiento o incapacidad, la deuda quedará cancelada con el importe de la indemnización proveniente del seguro contratado a tales fines, aunque

---

///es equiparable al caso en que el deudor no pague y se subaste el inmueble, en cuyo caso el acreedor percibirá su crédito del valor obtenido en el remate (Saavedra Montero, Eva, *El objeto hipotecado y la extensión objetiva de la hipoteca*, Madrid, 1999, pág. 110).

también suele ocurrir que frente al no pago de las primas por parte del deudor caduque la póliza, sin derecho, por ende, a reclamar nada al acreedor hipotecario, como tampoco podría hacerlo si el deudor conocía que el seguro de vida nunca fue contratado.

Si el acreedor hipotecario asumió la obligación de contratar el seguro de vida seguido de la escritura de hipoteca y de abonar la prima resultando ser beneficiario del mismo, al estar dado en protección del crédito y de sus accesorios, obra como mandatario y como tal deberá responder por la falta de pago a la compañía de seguros (arts. 1904, 1907 y 1917).

### 3. *Indemnización y responsabilidad extracontractual*

Podría ocurrir que el inmueble fuese destruido por la actividad de un tercero, y que este resultase obligado a indemnizar el daño causado. Esta situación no está prevista por el art. 3110, y ninguna norma le impone al tercero responsable citar al acuerdo o al juicio al acreedor hipotecario. En tal caso, pensamos que la única interpretación posible es entender que el dueño del inmueble hipotecado perjudicado se encuentra obligado a poner el hecho en conocimiento del acreedor hipotecario, lo que suele preverse en los contratos de hipoteca. Pagada la indemnización, puede interpretarse que el acreedor se encuentra en una situación análoga a la prevista para la hipótesis de resarcimiento a cargo de la aseguradora, máxime cuando el art. 3157 también le otorga derecho a

reclamar una indemnización cuando el inmueble fue disminuido en su valor.

### **G) Al importe de la indemnización derivada de la expropiación del inmueble**

Cuando el inmueble hipotecado es expropiado produciéndose la mutación del dominio privado en público, nacional, provincial o municipal, según quien sea el sujeto expropiante, con la consiguiente extinción de la hipoteca, la indemnización debida por el sujeto expropiante no se incorpora al patrimonio del deudor, sino que es percibida por el acreedor hipotecario como otro caso de subrogación real, porque *“Los derechos del reclamante se considerarán transferidos de la cosa a su precio o a la indemnización, quedando aquella libre de todo gravamen”* como dice la última parte del art. 28 de la Ley Nacional de Expropiaciones 21.499 o, en su caso, según lo que disponga la respectiva legislación local. Dentro del marco del ordenamiento jurídico positivo vigente en el cual únicamente son partes en el juicio de expropiación el expropiante y el propietario expropiado, los derechos que terceras personas tuvieren respecto del bien o cosa que se expropia, hacerse valer -aunque no se identifique el tipo de proceso- en juicio por separado (art. 27, Ley 21.499). De acuerdo con lo claramente dispuesto en el art. 23 de la Ley 21.499, para la extracción de los fondos dados en pago corresponde al expropiado justificar: a) el dominio del inmueble; b) que este no reconocía hipoteca u otro derecho real; y c) que el titular no estaba embargado

ni pesaban sobre él restricciones a la libre disposición de sus bienes<sup>6</sup>.

### **III. Exclusiones**

#### **A) No se extiende la hipoteca a los inmuebles contiguos que adquiera el propietario del inmueble gravado para reunirlos con este**

Resulta razonable y hasta obvia la solución de la última parte del texto, ya que al dueño de un inmueble que ha constituido una hipoteca sobre el mismo, si luego adquiere otro contiguo con el fin de unificarlo con el anterior, no se le extiende el gravamen, porque no es accesorio ni constituye una mejora, sino que se trata de una cosa distinta, e independiente desde el aspecto registral.

El art. 3110 presupone que, si bien el propietario adquiere otro inmueble contiguo con la finalidad de unificarlo al hipotecado, en realidad se limitará a mantener la individualidad de cada uno. Si se pretende la reunión de varios inmuebles de un mismo propietario en uno solo, es necesario un relevamiento parcelario (plano de mensura y unificación) del cual se toma razón con carácter provisorio en el folio catastral correspondiente.

Si el propietario decidiera disponer del inmueble obtenido por la unificación -lo cual convierte en definitiva a

la inscripción catastral provisoria-, se afirma que será necesario que comparezca el acreedor hipotecario al acto de disposición a fin de dar su conformidad para extender la garantía a la nueva parcela. Nada impide que acreedor y deudor convengan en afectar los inmuebles que este último adquiera luego de constituida la hipoteca, aun cuando no sean contiguos<sup>7</sup>.

#### **B) Tesoros**

Asimismo no se extiende la garantía a los tesoros que se descubran en el inmueble gravado (art. 2566) ya sea que estén enterrados, al no ser un accesorio del suelo, como ocultos dentro de un mueble (art. 2319), por encontrarse separados del inmueble y por participar del régimen propio de las cosas muebles (art. 2412). Aquí el Código contiene regulaciones especiales que prevalecen sobre las generales.

#### **C) Minas o yacimientos**

Tampoco se extiende la hipoteca a las minas o yacimientos que se hallen en el inmueble gravado, porque -según la Ley de Hidrocarburos- es una propiedad distinta de la del suelo, que pertenece al dominio público del Estado nacional (Ley 17.319), susceptible inclusive de ser gravado de manera independiente, así, las de 1ª y 2ª categoría: oro, plata, plomo, etc. y que

<sup>6</sup> Ver: CNCiv., sala E, 21/6/1986, JA 1987-4-237.

<sup>7</sup> Papaño, Koper, Dillon, Causse, ob. cit., pág. 132.

otorga a los particulares en concesión, pueden ser gravadas con hipoteca por el concesionario, pero el derecho del acreedor se extingue cuando caduque la concesión. Las que son del propietario del suelo, 3ª categoría: arena, canteras y todo tipo de material para la construcción no pueden hipotecarse por separado, sino de manera conjunta con el suelo.

#### **D) Materiales de un edificio destruido**

De acuerdo con el art. 3195, si se destruyere el edificio, la hipoteca subsiste sobre el terreno, pero no sobre los materiales que formaban el edificio.

### **IV. Jurisprudencia**

La hipoteca se extiende a las construcciones o mejoras artificiales aunque hayan sido introducidas por el hecho de un tercero (CNCiv, Sala A, 11/11/1991, LL, 1993-B-408).

La hipoteca convencional puede extenderse, independientemente de la voluntad de las partes por el hecho de una mejora sobreviniente al inmueble hipotecado, extendiéndose de pleno derecho no solamente sobre los inmuebles por accesión, sino también sobre accesorios muebles, reputados inmuebles por su destino. Son inmuebles por accesión moral todos los elementos que forman un establecimiento industrial adherentes al suelo, todos los útiles, instrumentos, máquinas, etc. sin los cuales esos establecimientos no pueden funcionar (C. Civ. y Com.

Mercedes, sala 1º, 19/5/1992, Berko v. Cillo, JA 1992-III, síntesis).

Las cosas muebles consideradas inmuebles por accesión moral son las que sirven para su explotación, uso o comodidad como las maquinarias, útiles y demás implementos destinados a la producción agrícola ganadera de un campo, o las cosas que constituyen el ajuar de una casa. La hipoteca de un inmueble comprende a todos sus accesorios mientras estén unidos al principal; sea que medie accesión física o moral, pues la ley no distingue. Así, quedan comprendidos en ella las maquinarias de un establecimiento industrial vinculado con la explotación del inmueble, como por ejemplo la maquinaria de un molino harinero, o la bomba centrífuga, cañería y molino instalados en un predio rural de manera permanente y funcional (CCC, La Plata, Sala 3º, 1/11/1990 Banco Crédito Provincial S.A. s/Concurso especial por ejec. hipotecaria).

Cuando las maquinarias integran una planta industrial, debe reputárselas inmuebles por destino: si bien el inmueble podría ser utilizado para otra industria, ello no quita que, mientras estén adheridas al inmueble, sirven al destino de este, lo integran como accesorios y por consiguiente deben quedar comprendidos en la hipoteca (C. Apels. Concepción del Uruguay, sala Civ. y Com., 22/5/1997, Caputo S.A.I.C. y F. v. Ferreri Ganadera S.A., JA 1999-I-síntesis).

Si el edificio tiene un destino industrial (frigorífico), las máquinas indispensables

para su explotación -faenamiento de animales-, están comprendidas en la hipoteca y, si se permitiera al propietario disponer de ellas, el inmueble quedaría incompleto, dado que el caso encuadra en el art. 2316, y no en el art. 2322 CC., porque la explotación tiene en vista determinadas características y accesorios, y no la profesión del propietario. Si las partes hubieran querido excluir determinadas cosas, debieron haberlo pactado expresamente (conf. arts. 19 y 1197 CC.) (C. Apels. Concepción del Uruguay, sala Civ. y Com., 22/5/1997, JA 1998-II-401).

No pueden considerarse inmuebles por accesión, en los términos del art. 2316 CC, aquellos bienes muebles que son utilizados para la explotación de una industria manufacturera que se desarrolla en el edificio construido sobre el suelo, cuando no se explota ni el suelo ni el edificio, sino que, desde un punto de vista económico, estos elementos resultan accesorios. En esas condiciones, aquellos objetos muebles constituyen lo principal y no son empleados para el servicio del edificio, sino para la industria de la persona. De ello se sigue que esta clase de bienes no están comprendidos dentro de la garantía hipotecaria que afecta al inmueble en cuestión (CNCiv., sala H, 29/2/1996, Papelera S.A. v. Gamupel S.A., JA 1997-II-síntesis).

Están incluidos los revestimientos adheridos a las paredes de una finca (CNCiv., sala L, 30/10/1998, Bowers, Alejandro v. Quinquela S.A., JA 2001-IV-síntesis).

El adquirente del inmueble con boleto de compraventa no puede oponerse al embargo de los alquileres trabados por el acreedor hipotecario aduciendo ser tercer poseedor (CNCom, 14/10/974, ED 60-349).

Se admite la extensión de la garantía real al importe de la indemnización concedida o debida por los aseguradores del inmueble, en razón de que es sustitutiva del bien hipotecado siniestrado (CNCom. Sala E, 18-4-988, LL, 1988-E-31).

Formulada la oposición por el acreedor al pago de la indemnización al deudor asegurado, guardando éste silencio, no obstante estar debidamente anticipado, el asegurador deberá consignar judicialmente la suma, dado que tal silencio no implica conformidad para pagar al acreedor (CNCom., Sala C, 16-8-1983, Aconcagua Cía. de Seguros c/Lazcano).

Quien conoció que su cónyuge y co-deudora no estaba cubierta con el seguro de vida previsto en el contrato de préstamo hipotecario no puede reclamar al banco por las consecuencias de la falta de cobertura (CNCom. Sala D, 7/5/2003, JA 2003-III, 545). Si el banco demandado otorgante del préstamo actuó como mandatario beneficiario del seguro de vida colectivo sin abonar su premio a la compañía de seguros, no obstante tener esa obligación a su cargo, el examen médico del deudor constituyente de la hipoteca no resulta ineludible y, por tanto, es responsabilidad exclusiva del banco arbitrar frente a la

aseguradora todos los medios para cobrar dicho beneficio quedando liberado el deudor de la hipoteca (CNCom. Sala A, 8/3/2002, JA, 2002-II-48).

El expropiado no podrá extraer los fondos de la indemnización si el inmueble reconoce hipoteca (CS, Fallos: 311-I-73- 1988).

El Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal desestimó la inscripción de la escritura confeccionada para constituir una hipoteca sobre un inmueble sujeto a la Ley 13.512 al no haber comprendido su unidad complementaria, aunque no hubiera estado en el ánimo del mutuante y del mutuario incluirla, por no admitir el Reglamento la titularidad de dominio sobre la unidad complementaria si no se es a la vez propietario de algún departamento pues no puede haber un desdoblamiento del dominio que admita la existencia de dos propiedades, una la del terreno y otra de los accesorios (CNCiv. Sala B, 10/6/94, JA, 1995-III-316).

## **V. Los derechos reales no se pueden hipotecar**

Establece el art. 3120: *“Los derechos reales de usufructo, servidumbre de uso y habitación, y los derechos hipotecarios no pueden hipotecarse”*.

No existe la servidumbre de uso, por tanto, la coma debió ponerse luego

del vocablo servidumbre y en todo caso en plural (art. 2.503, inc. 4°). La preposición *de* está demás y, tal como está redactada la norma podría interpretarse, a *contrario sensu*, que el derecho real de uso puede hipotecarse, y esa no fue la idea del Codificador ni se corresponde con los arts. 3108 y 3109 1ª parte, que establecen como único objeto posible de la hipoteca el inmueble, y no los derechos (ya sean reales o personales). Además, para su constitución es menester ser propietario del inmueble (arts. 3119 y 3126). La nota de Vélez es ilustrativa al respecto.

El nudo propietario (que retiene el dominio directo) sí puede constituir una hipoteca sobre su inmueble dado en usufructo, pero no puede hacerlo el usufructuario (porque no es propietario) y solo tiene el uso y goce de la cosa (dominio útil), y otro tanto ocurre con los demás derechos reales de disfrute indicados en la norma en glosa. En nuestro sistema no es factible que la hipoteca afecte a otros derechos reales, ya que los derechos no pueden ser objeto de los derechos reales, que siempre recaen sobre cosas<sup>8</sup>. En la nota al artículo 3120, recuerda Vélez que “Por las leyes romanas se podrá establecer hipoteca sobre la hipoteca L. 1, cód. *‘si pignus pignori datum’*. Para explicar este derecho extraordinario, se dirá que cada uno puede transferir a otro el derecho que tiene, y que no se presenta inconveniente alguno para que el acreedor hipotecase la

<sup>8</sup> La prohibición de hipotecar el usufructo obliga al juez -aun sin requerimiento de parte- a declarar la nulidad del acto de constitución, por recaer sobre un objeto prohibido, arts. 3120, 953, 1038, 1047 y ctes, (CCC1°, Mar del Plata, Sala II, 11/7/1996, LLBA, 1996-1173).

hipoteca que le pertenecía, con tal de que esta segunda hipoteca no existiese mientras existiese la primera, y que el derecho del segundo hipotecario fuese solo el del primero. Así, en el lenguaje romano el *'pignus pignori datum'* daba a nuestro acreedor el derecho de hacer valer la hipoteca en nuestro nombre, pues que podemos ceder a otro la facultad de ejercer en nuestro nombre los poderes contenidos en nuestro derecho. Un ejemplo hará comprender mejor el sistema romano en esta materia. Pedro me ha dado hipoteca en su caso para seguridad de un crédito que tengo contra él. Llego luego a ser deudor de Pablo y le doy un derecho de hipoteca sobre el derecho que Pedro me ha concedido. Este acto tiene el efecto de privarme de hacer ejecutar la casa de Pedro, mientras yo sea deudor de Pablo. El derecho de ejecución solo corresponde en adelante a Pablo y puede hacerlo valer por medio de mi acción hipotecaria. En el sistema hipotecario moderno y en el que seguimos en este código, las acciones de cualquier naturaleza que sean, no son susceptibles de hipoteca, porque una acción es un derecho incorporal sin base sólida. El sistema romano se extendía a la generalidad de los bienes y acciones, a todo el patrimonio de una persona, y era consiguiente que el derecho hipotecario pudiera ser comprendido en la hipoteca general; pero en la hipoteca especial las acciones no pueden tener lugar”.

## **VI. Subhipoteca**

No la admiten, en la actualidad, la mayor parte de los regímenes hipotecarios,

como en los de Alemania, Francia, Suiza. En cambio, la autoriza la Ley Hipotecaria española en su art. 107, en cuanto dispone que es hipotecable el derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente la que se constituye sobre él, de la resolución del mismo derecho.

## **VII. Hipoteca de bienes litigiosos**

También la hace posible el art. 107 de la mencionada ley española, si la demanda origen del pleito se ha anotado preventivamente o si se hace indicar en la inscripción que el acreedor tenía conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los dos casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.

## **VIII. Superficie forestal**

Dice la parte final del art. 2° de la Ley 25.509 que el superficiario puede “adquirir la propiedad de plantaciones ya existentes, pudiendo gravarla con derecho real de garantía”. De una primera lectura se podría inferir que lo que puede gravar con derecho real de garantía es la propiedad de las plantaciones existentes, lo que parece razonable porque en tal caso existiría la cosa sobre la que recaería el gravamen. Pero esta sería una afirmación poco conducente, en orden a los objetivos de la ley, porque, cuando el derecho del superficiario tiene por finalidad forestar o hacer silvicultura, se le negaría la posibilidad de obtener los recursos necesarios para



emprender la explotación. Y en esto no existe contradicción alguna con el régimen general de los derechos reales, en cuanto se trataría de la constitución de un gravamen sobre un derecho y no sobre una cosa, habida cuenta de que es la propia regulación legal la que lo admite<sup>9</sup>.

Restaría considerar un aspecto funcional del gravamen que se constituya cuando las plantaciones aún no existen, esto es, de darse la modalidad contemplada en la parte primera del art. 2º: derecho de superficie conferido con la finalidad de forestar y hacer propio lo plantado. Superado el escollo de que el gravamen tenga por objeto un derecho, cuando la masa arbórea exista, esta debería ser su nuevo objeto, lo que no sería sino el resultado de una "transformación automática del derecho de plantar en derecho sobre lo plantado". Esta subrogación tendrá que estar contemplada en el acto jurídico por el que se constituye el derecho de superficie en su primera modalidad y en el que produzca su afectación con el gravamen, pudiendo ser operativa sin que, a tales efectos, se requiera el otorgamiento de ningún acto complementario al que deba comparecer el nudo propietario, el superficiario o el titular del gravamen<sup>10</sup>.

La hipoteca superficiaria no puede convenirse por un mayor plazo que aquel por el que se haya estipulado el derecho de superficie, plazo que, a su vez, no podría superar la barrera de los 50 años.

### **A) La hipoteca inscrita anterior al derecho de superficie**

A la inversa de lo que prescribe en su art. 4, la Ley 25.509 no prohíbe que la superficie se convenga sobre una propiedad que ya se encuentra gravada con un derecho de disfrute o garantía. Para los derechos de disfrute distintos de los de servidumbre sucede, sin embargo, que el derecho de superficie no podría constituirse, en atención a la incompatibilidad que su contenido representaría con el de aquellos.

Por lo que específicamente se refiere a la hipoteca, sostiene Reina Tartiére que cabría considerar que, como se extiende por ley a las mejoras y construcciones que se produzcan sobre la finca, ningún inconveniente habría en que se constituyera después un derecho de superficie, pues en nada habría de perjudicarlo al acreedor. Además, la hipoteca estaría a salvo y se impondría sobre cualquier derecho posteriormente concluido. Sin embargo, la

---

<sup>9</sup> Papaño, Koper, Dillon, Causse, *Derechos reales*, 2, p. 291. Mariani de Vidal, además, señala: "Porque como antes dijimos, el principio del *numerus clausus* va dirigido a los contratantes y no al legislador que puede regular el estatuto de los derechos reales que admita del modo que mejor lo considere conveniente" (*Derecho real de superficie forestal*, LL, 2002-F-1429).

<sup>10</sup> Papaño, Koper, Dillon, Causse, *Derechos reales*, 2, p. 292; Mariani de Vidal, *Derecho real de superficie forestal*, LL, 2002-F-1429.

cuestión no es tan fácil. Bastaría con recordar la nota de Vélez al art. 3157 CCiv.: “Cuando el propietario de una casa o de un bosque de corte emprende la demolición de la casa o procede -antes del término normal- a cortar los árboles del bosque, los acreedores hipotecarios podrán pedir el secuestro de esas propiedades para que sean mantenidas en el estado en que se encuentren, y que el precio de los materiales de la demolición o de los árboles cortados se ponga en depósito; pero no tendrán acción contra los terceros de buena fe, a los cuales esos objetos hubiesen sido vendidos y entregados. Cuando el propietario del inmueble gravado, en lugar de proceder por sí a la demolición de la casa o al corte de los árboles, hubiere vendido la casa para ser demolida, o los árboles para ser cortados, los acreedores hipotecarios tendrán derecho para oponerse a la ejecución de la venta”.

Trasladando las palabras utilizadas por el codificador al supuesto actual de la superficie sobre finca hipotecada, resultaría admisible su constitución, a salvo de la acción que ejercitara el acreedor para la conservación de la garantía. De igual modo, se estima que, si el interés del acreedor en la finca residiera en las plantaciones sobre ella existentes o en la utilidad de futuros cultivos que proporcionara, también podría protegerse mediante la inserción en la escritura de una cláusula por la que se le impida al propietario

constituir el derecho de superficie, sin contar con su conformidad expresa. Se trataría de una prohibición de disponer permitida, en esta ocasión, por los perjuicios materiales que pudiera traer consigo la superficie.

Permitida, dentro de los límites señalados, la superficie sobre finca hipotecada, se habría de apuntar la principal de sus consecuencias: la extinción del derecho de superficie con motivo de la ejecución de la hipoteca suscripta. En efecto, la realización de la garantía se traducirá, para lo que aquí nos interesa, en el cese de la superficie convenida, junto con el de los derechos que, asimismo, la graven. Para impedir o, al menos, reducir la total pérdida de sus inversiones, el superficiario aún contaría con la costosa oportunidad de presentarse como postor y adquirir la finca en la subasta que se celebre<sup>11</sup>.

### **B) Hipoteca sobre la nuda propiedad cuando ya fue constituido el derecho de superficie**

El art. 4 de la Ley 25.509 establece: “El propietario del inmueble afectado a superficie forestal no podrá constituir sobre él ningún otro derecho real de disfrute o garantía durante la vigencia del contrato, ni perturbar los derechos del superficiario; si lo hace el superficiario, puede exigir el cese de la turbación”. Por ende, si la propiedad que se pretendiera gravar ya estuviera afectada al derecho concedido de superficie,

<sup>11</sup> Reina Tartièrre, Gabriel de, *La hipoteca y el derecho real de superficie forestal*, JA 2003-III-1186.

no podría hipotecarse. Normalmente, ni siquiera cabría instrumentar esa hipoteca, pues cuando las partes acudieran al escribano de turno, este les informaría de la prohibición establecida al respecto, pues habría sido informado de la existencia del derecho de superficie impediendo a través del certificado de

cargas y gravámenes que le habría expedido el Registro de la Propiedad (conf. art. 23 Ley 17.801).

La prohibición de gravar el inmueble afectado a la superficie forestal es una medida de comprensible carácter tuitivo para con los intereses del superficiario.