

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

los derechos de sus antecesores para reivindicarlo, arts. 2758 y 2790 del Cód. Civil".

**Situación jurídica. Crítica**

En este caso, ambos presentan títulos. Lo que está controvertido es un sector de 4,83 m<sup>2</sup> que pertenece a la unidad del reivindicante, pero que está ocupado por el demandado. Cabe aclarar que el título del demandado no respalda la posesión que detenta. Sobre dicho sector no tiene título suficiente, ni justo título, ni tampoco título putativo, por lo que esta posesión puede calificarse de ilegítima y de mala fe, ya que las medidas de su propia unidad, y las de la unidad lindera, constan en el reglamento de copropiedad, y en su propia escritura la superficie de su departamento, que él mismo reconoce.

Resulta, a mi criterio, perfectamente adecuada la aplicación al caso del plenario "Arcadini c/Maleca", por cuanto como expresa el vocal preopinante doctor Santos Cifuentes, "la reivindicación pudo ejercitarse, aunque el adquirente del dominio no haya tenido la posesión de la parte del inmueble que reivindica para completar la superficie adquirida... la empresa vendedora de ambos departamentos tenía la posesión completa de la unidad del actor... luego el reivindicante como sucesor puede ampararse en los derechos de sus antecesores".

Pensamos, por otra parte, que una solución distinta constituiría una grave injusticia, puesto que haría prevalecer a un ocupante, ilegítimo, sobre un adquirente, con título suficiente para adquirir el dominio.

En el fondo, este caso nos presenta el problema del valor de un título registrado, frente al valor de una posesión sin título alguno. La colisión entre la publicidad registral y la posesoria, no armonizada por la reforma, plantea situaciones de dudosa resolución. En mi opinión, y de acuerdo con las necesidades de la época, debe darse especial importancia a la registración, y buscar el modo de compatibilizarla con la tradición, de modo que los que se inscriban sean derechos y no sólo títulos. Hasta que ello no ocurra, cuando existe colisión entre una escritura pública registrada y una posesión sin título para adquirir el dominio, tendrá decisiva importancia la buena fe. En el caso, el reivindicado no la puede alegar, por cuanto del reglamento de copropiedad y administración (de naturaleza contractual) y de su propia escritura surgía que el área ocupada no le pertenecía, sino que integraba la unidad lindera. Su única defensa hubiera sido la prescripción adquisitiva larga (20 años), que no exige posesión legítima, ni buena fe.

La buena fe, en estos casos, debe ser una buena fe diligencia y no una simple buena fe creencia, por cuanto el demandado no podía ignorar la realidad de los títulos y del registro inmobiliario.

***V HIPOTECA. Especialidad. INTERESES. Tasa, reducción***

DOCTRINA: 1) La especialidad, como condición esencial de la hipoteca, está

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

exclusivamente a la precisa determinación del inmueble, pues el requisito de determinación del crédito no está fundado en ningún principio de especialidad, sino en la accesoriedad de la hipoteca, y es una consecuencia del carácter del derecho real de garantía que ésta asume. Consecuentemente, el susodicho principio no aparece vulnerado por haber sido otorgada la hipoteca en garantía de una deuda en dólares, pues el importe del crédito ha quedado determinado conforme lo dispone el art. 608 del Cód Civil.

(2) Puesto que la facultad de morigerar los intereses puede ser ejercitada, incluso, de oficio, cuando la establecida resulta abusiva y contraria a las buenas costumbres, cabe modificar la tasa del 20% anual fijada para intereses compensatorios y punitivos, debiendo reducirse a una tasa del 15% anual comprensiva de ambos intereses. R.C.

Cámara Nacional Comercial, Sala A.

Autos:"Molinos Río de La Plata c/Flander Investment Corporation, SA s/ejecución hipotecaria" (\*) (229).

Buenos Aires, noviembre 29 de 1993.-Y Vistos: Se alza el accionado contra lo decidido a fs. 180/81 en tanto allí el señor juez a quo rechazó las defensas que oportunamente opuso a la ejecución aquí entablada.

Los agravios vertidos a fs. 188/190 se centran en los siguientes aspectos:

I. Que el título base de la presente ejecución es inhábil por haberse violentado el principio de especialidad.

Al respecto debe puntualizarse que coincide esta Sala con el fundamento tenido en consideración por el señor juez a quo. En efecto, la especialidad, como condición esencial de la hipoteca, está exclusivamente referida en la ley argentina a la precisa determinación del inmueble, y el pretendido principio con relación al crédito no forma parte del derecho real de hipoteca, por no existir texto alguno que lo consagre con carácter de tal, y por ser contrario a la flexibilidad que el Codificador dio a la abundante gama de hipotecas admitidas por el art. 3109 del Cód. Civil, el requisito de la determinación del crédito no está fundado, entonces, en ningún principio de especialidad sino en la accesoriedad de la hipoteca, y es una consecuencia del carácter de derecho real de garantía que ésta asume (conf. esta Sala, 10/4/91, "Arasa Productos Químicos SA s/con. s/inc. de verif. por Lublin, Mónica Liliana" y sus citas, entre muchos otros).

En consecuencia, el susodicho principio no aparece así vulnerado por haber sido otorgada la hipoteca en garantía de una deuda en dólares, pues el importe del crédito ha quedado determinado conforme lo expresamente previsto por el art. 608, Cód. cit. Agrégase a lo expuesto que, por lo demás, con relación al inmueble éste se encuentra perfectamente individualizado en el punto "c" del mutuo en cuestión.

Por ello, se confirma en lo pertinente la resolución recurrida. Con costas (art. 69, Cód. Proc.).

II. Alega además el quejoso que ha sido soslayada por el tribunal de grado la cuestión que oportunamente introdujo respecto de la tasa de interés

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

pactada. De los términos de la resolución recurrida surge que el tema ha sido considerado con el alcance que de allí surge, esto es, la improcedencia de que tal capítulo pueda servir de sustento a la defensa de inhabilidad de título. Sin perjuicio de ello la tasa consignada en el mutuo, del 20% anual entre intereses compensatorios y punitivos, excede los límites admitidos por este tribunal.

En efecto, debe puntualizarse que en forma reiterada esta Sala ha decidido que la facultad de morigerar los mismos, puede ser incluso ejercitada de oficio cuando la establecida resulta abusiva y contraria a las buenas costumbres (conf. "Banco Popular Arg. SA, c/Pereyra, Jorge R. y ot. s/ ejec." del 27/2/92, entre muchos otros).

Ello sentado, y siendo que esta Sala admite una tasa máxima del 15% anual comprensiva de intereses compensatorios y punitivos sobre el capital actualizado (v. 8/6/84, "Bodegas y Viñedos Santa Ana c/Spiridon, Kolovos", ED, 110-600, entre muchos otros) se hará lugar a la queja con el alcance que infra se dirá.

En razón de todo lo expuesto se modifica el decisorio apelado fijándose una tasa del 15% anual comprensiva de ambos intereses. Las costas deberán ser soportadas por la contraria respecto de lo admitido y por la accionante en aquello que fue desestimado.

III. Por último en lo relativo al rechazo de la excepción de pago parcial opuesta, no se hace cargo el recurrente del argumento medular tenido en consideración por el señor juez a quo, esto es la falta de debida correspondencia entre los instrumentos acompañados para fundar la defensa y la deuda aquí ejecutada. Y ello en tanto los primeros fueron emitidos con anterioridad a la formalización del mutuo, luego no podrían ser los mismos imputados a una deuda posterior. Lo expuesto sella entonces la suerte del recurso.

Por ello, se confirma lo decidido al respecto a fs. 180/81. Con costas (art. 69, Cód. Proc.). La señora juez de Cámara Isabel Míguez de Cantore no interviene en la siguiente actuación por hallarse en uso de licencia (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Devuélvase a primera instancia encomendándose al señor juez a quo disponga las notificaciones pertinentes. - Manuel Jarazo Veiras. - Carlos Viale (Prosec.: Susana M.I. Polotto).

***VI SUCESIÓN. Testamento ológrafo. Fecha incompleta. Impugnación. Nulidad del testamento***

DOCTRINA: 1) La circunstancia que el legislador, al hablar sobre la fecha en el testamento ológrafo -art. 3639, Cód. Civil-, no haya exigido la indicación precisa del día, mes y año, demuestra que ha querido dejar a los jueces más libertad para pronunciarse sobre los errores u omisiones que se deslizan en las fechas.

2) El artículo 3643 in fine del Cód Civil permite otorgar validez al testamento, sin que la fecha completa conste en él al admitir pruebas fuera del testamento, por lo que la