

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

embargo, respecto de las disposiciones del reglamento de copropiedad, se considera con habitualidad que es más fácil burlarlas. No se tiene en cuenta que "el reglamento, que representa el vínculo que une a los propietarios en la gestión de los intereses comunes constituye, en nuestro derecho, el verdadero estatuto inmobiliario regulador de las facultades y obligaciones de la comunidad, dado que la ley se ha limitado a establecer solamente los principios esenciales y básicos de cumplimiento obligatorio... es la ley de las partes integrantes del consorcio, a la que éstas deben ajustarse en el cumplimiento de sus obligaciones y ejercicio de sus derechos" (Racciatti, Hernán, Propiedad por pisos o por departamentos, Depalma, 1975, pág. 130).

El indudable factor docente de la buena doctrina judicial debería ser acentuado por una destacada publicidad, como eficaz método de prevención. Desafortunadamente, nuestra prensa suele preferir resaltar los avatares de la Bolsa o los acontecimientos luctuosos.

V

V.HIPOTECA. Intereses compensatorios y punitorios. Su morigeración en sede judicial

COMPENDIO DE FALLOS

(Por considerarlo de interés para el notariado, se publican los resúmenes de cuatro fallos de distintas salas de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, aparecidos en El Derecho los días 8 y 24 de noviembre de 1994.)

HIPOTECA. Ejecución hipotecaria: intereses, tasa, morigeración. COSTAS. Imposición en el orden causado

DOCTRINA: 1) La previsión relativa a los intereses contenida en las escrituras ejecutadas que establece una tasa de retorno del 15% mensual, con más un interés punitivo del 2 % mensual, sobre la totalidad de las cifras que pudiera adeudar la ejecutada, incluso en concepto de intereses, resulta violatoria de la normativa de los arts. 953 y 1071 del Cód. Civil ya que excede cualquier parámetro de razonabilidad; por ende, corresponde hacer uso de la facultad morigeradora conferida a los jueces por el art. 656, párr. 2° del citado cuerpo legal.

2) Si bien los intereses del 22% anual reconocidos por el a quo resultan superiores a la tasa del 15% generalmente admitida con respecto a las obligaciones expresadas en dólares igualmente habrá de mantenerse el criterio establecido, si la ejecutada consintió dicha determinación.

3) ...

4) La previsión en torno a los intereses contenida en las escrituras ejecutadas que establece una tasa de retorno del 1,5 % mensual, con más un interés punitivo del 2 % mensual, resulta violatoria de los arts. 953 y 1071 del Cód. Civil (del voto del doctor Zaccheo).

5) Dentro de las actuales reglas en que se desenvuelve nuestra economía, en la que los bancos oficiales y privados otorgan créditos hipotecarios en dólares o pesos a diversos plazos con intereses que oscilan entre el 16 % y el 24% anual, a los que deben adicionarse los gastos y comisiones que alcanzan, en algunos casos, el 7 % sobre el importe del crédito; cabe considerar que una tasa del 24 % anual, comprensiva de intereses compensatorios y punitivos, no repugna la regla moral de los arts. 953 y 1071 del Cód. Civil (del voto en disidencia parcial del doctor Sansó). R.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

C.

Cámara Nacional Civil, Sala B.

Autos: "Kinach, Gustavo Luis c/Junco, Rosalía Beatriz s/ejecución hipotecaria"

HIPOTECA. Ejecución hipotecaria: intereses, tasa

DOCTRINA: Tratándose de una deuda en dólares, y teniendo en consideración las tasas aplicadas a la mayor parte de los préstamos en esta moneda, puede aceptarse una tasa de hasta el 30% anual, comprensiva de intereses compensatorios y punitivos. R.C.

Cámara Nacional Civil, Sala C.

Autos: "Lozzia, Luis A. c/Mestre, Julio W. s/ejecución hipotecaria".

INTERESES. Compensatorios y punitivos: deuda en dólares

DOCTRINA: Tratándose de deudas en dólares, la sumatoria de los intereses punitivos y compensatorios que implique un interés del 36 % anual debe ser considerada excesiva y reducida al 24 % anual; en consonancia con el tope promedio admitido actualmente en el mercado financiero con respecto a este tipo de deudas. R.C.

Cámara Nacional Civil, Sala A.

Autos: "Oubeid, Raúl Angel c/Settembrino, Osvaldo Héctor y otro s/ejecución hipotecaria".

INTERESES. Clasificación: compensatorios y punitivos; concepto y alcances; reducción oficiosa de la tasa fijada convencionalmente por las partes: procedencia; pautas: deuda en dólares estadounidenses

DOCTRINA: 1) Los intereses "voluntarios" nacidos de una convención, pueden acordarse en el carácter de lucrativos - compensatorios - o punitivos - moratorios - ; los primeros son considerados frutos civiles del capital (art. 2424, Cód. Civil) y fueron previstos en materia de obligaciones dinerarias con el alcance del art. 621 del citado Código; los segundos, a su vez, resultan de la ley, según expresamente lo dispone el art. 622 del mismo cuerpo legal y en tal sentido siempre corresponderá su pago, aunque no hayan sido expresamente convenidos entre acreedor y deudor (arts. cit. y concs., 508, Cód. Civil).

2) Si en el caso, el mutuo hipotecario que se ejecuta, la suma de los intereses punitivos y compensatorios arroja un nivel del 34,71% anual, el mismo es excesivo y corresponde fijarlo en el 24% anual, pues dicho nivel es razonable en consonancia al tope promedio admitido actualmente en el mercado financiero con respecto a las deudas pactadas en dólares estadounidenses como sucede en el caso L.C.P.

Cámara Nacional Civil, Sala A.

Autos: "Gómez, Celia Elvira c/Lobo, Tiburcio Roberto s/ejecución hipotecaria".

INFORMACIÓN

ASUMIERON LOS CONSEJEROS ELECTOS

El 14 de octubre se llevó a cabo en la sede del Colegio de Escribanos la ceremonia de juramento y asunción de sus cargos por los consejeros electos en la última Asamblea Ordinaria Anual.

El acto fue presidido por el titular del Colegio, escribano Carlos Marcelo D'Alessio, a quien acompañaron en el estrado el ministro de la Corte Suprema de Justicia, doctor Augusto César Belluscio, y el secretario de la institución, escribano Federico E. Ramos.

Prestigiaron también la ceremonia invitados especiales, entre los que se