

## **PRÁCTICA NOTARIAL**

### ***MUTUO HIPOTECARIO(\*) (86)***

CARLOS NICOLÁS GATTARI

(20) VEINTE. - Hipoteca: Alberto Mondragón a Salomé Alicandro y otra. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina a veintiocho de febrero de mil novecientos ochenta y seis, ante mí, Rolandino Tabelión, titular del registro 2000, comparecen Alberto MONDRAGÓN, Salomé ALICANDRO y Teresa POLINARDA, mayores de edad a quienes conozco, doy fe..

#### **A) DECLARACIONES DE LAS PARTES**

I. Mutuo. Alberto Mondragón recibe la suma de A 30.000 (treinta mil) que le prestan Salomé Alicandro y Teresa Polinarda, en la proporción de A 15.000 (quince mil) cada una, la primera el 30 (treinta) de abril y la segunda el 30 (treinta) de junio, ambos del corriente año, más un interés vencido del 50 % (cincuenta por ciento).

II. Hipoteca. Para garantizar la devolución de la suma prestada más los intereses pactados, Alberto Mondragón GRAVA CON DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO, la unidad QUINCE, con 120 (ciento veinte) metros cuadrados y 2,30 % (dos coma treinta). Integra el cuarto piso del edificio sito en esta ciudad, calle San Martín 1118 entre las de San Nicolás y San Pedro. Catastro: 23 - 14 - 3 - 18 - Partida 1234871 - OSN. 23 - 1815.

III. Cláusulas obligacionales. Convienen las siguientes: 1) El capital e interés se pagarán el día de su vencimiento en el domicilio de la acreedora o de su representante. 2) El cumplimiento producirá la mora automática; en tal caso,

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

regirá un interés punitivo del tres por ciento mensual sobre el capital y los intereses adeudados. 3) La deudora pagará los gastos originados por esta hipoteca y su cancelación, que se otorgará ante el notario de la acreedora. 4) La deudora asegurará contra incendio las unidades hipotecadas, por el monto de la deuda, más la mitad de ella y por el plazo de la obligación; la póliza será endosada a la orden de la acreedora, quien podrá indicar la compañía aseguradora. 5) La deudora se compromete a no realizar actos jurídicos o materiales que disminuyan la garantía sin consentimiento por escrito de la acreedora, a quien deberá notificar si enajena el bien.

IV. Juicio hipotecario. 6) No cumpliéndose lo pactado, la acreedora podrá declarar caducos los plazos pendientes y exigir el pago de cuanto se le adeudare. Igualmente si se decreta concurso, convocatoria o quiebra del deudor, o no se justifica tener pagados los impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes. 7) Conviene en someterse a los tribunales de la ciudad de Buenos Aires; no podrá recusarse sin causa. Son domicilios especiales: deudor, San Martín 1118; acreedora, San Alberto 315. 8) La base del remate será la suma del capital, más intereses, costas, costos y cuanto se adeude. La ejecutante se reserva el derecho de proponer martillero, establecer las condiciones de publicidad e indicar que el inmueble se entregará libre de ocupantes e intrusos; igualmente tendrá derecho a proponer notario para protocolizar las actuaciones.

V. Datos personales. Alberto Mondragón, soltero ... Demás ...

**B) LEGITIMACIONES NOTARIALES**

VI. Sustantiva o de títulos.

VII. Formal o situación registral.

LEO esta escritura a los otorgantes, quienes la firman ante mí.

**EXPLICACIONES PRÁCTICAS**

El modelo exhibe una hipoteca directa, sin mayores complicaciones; sus cláusulas también pueden utilizarse en hipoteca por saldo. La novedad - a mi parecer - consiste en el ordenamiento de las cláusulas. Todos separamos bastante claramente lo relativo al mutuo del contexto hipotecario; pero dentro del último existe una maroma impresionante.

Con este formulario busco cierto orden lógico contra el retorcimiento derivado de numerosas combinaciones chocantes. Se trata de hacer inteligibles y discursivas nuestras hipotecas. ¿Por ventura, ante algunos formularios, no nos hemos preguntado dónde comienzan? ¿Por qué termina así si parece que debía seguir algo? ¿No se encuentra este concepto en cláusulas anteriores?

Espero no incurrir demasiado en lo que critico. Estas pequeñas explicaciones desarrollan cuatro puntos: 1. Contrato de mutuo y garantía

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

hipotecaria. 2. Cláusulas obligacionales. 3. Faz de incumplimiento o juicio hipotecario. 4. Esquema del formulario.

**1. CONTRATO DE MUTUO Y GARANTÍA HIPOTECARIA**

a) Mutuo. Salomé Alicandro y Teresa Polinarda entregan a Alberto Mondragón la cantidad de A 30.000, dinero fungible, que el último está autorizado a utilizar, debiendo devolverlos en dos partidas bimestrales de A 15.000 los días 30 de abril y 30 de junio del corriente año, más el interés pactado.

Estos hechos y dichos de las partes son aplicación de los arts. 2240/44 y 2248, Cód. Civil. Concepto del contrato: consiste en la entrega de una cantidad de cosas, dinero fungible en el caso, y en la promesa de su devolución en un tiempo convenido. El mutuo presentado es oneroso por haberse estipulado intereses.

b) Hipoteca. El mismo Mondragón asegura y garantiza el crédito, que es determinado, y las obligaciones, con derecho real de hipoteca sobre inmueble de su propiedad que se detalla según títulos, los cuales, a su vez, serán calificados por el notario al formular relación de los mismos en la legitimación sustantiva.

La redacción muestra el cumplimiento de los arts. 3108, 3109 - concepto de hipoteca y principio de determinación -, requisitos del acto constitutivo en el 3131 y el 3128, que sólo puede hacerse por escritura pública. También es posible comprobar el cumplimiento de otras normas concordantes.

Tanto en el mutuo como en la hipoteca habla solamente Alberto Mondragón, quien lo hace conforme al principio de confesión notarial (Véase mi Práctica Notarial 1, parágrafo 5, Depalma, 1985). Algunas declaraciones son confesorias, vgr. declara recibir el dinero; otras normativas, vgr. se obliga a devolverlo en determinado plazo y condiciones. El todo se garantiza con gravamen hipotecario.

**2. CLÁUSULAS OBLIGACIONALES (1/5)**

Las obligaciones de la deudora consisten en dar, hacer y no hacer. Como las obligaciones de una persona necesitan sus correlativos, esas mismas cláusulas comportan ciertos derechos de la acreedora; pero tales derechos se encuentran mencionados sólo en relación con las obligaciones del deudor.

Así, pues, este primer capítulo comprende las relaciones mutuas entre ambas partes, pero configuradas a partir de las obligaciones del deudor que se ordenan en sentido inverso; la importancia de las cláusulas disminuyen de uno a tres y aumentan en cuatro y cinco.

En el grupo inicial se prevé la fecha y el lugar del pago de la deuda e igualmente el interés punitivo que, además del convenido, regirá para el caso de incumplimiento; hay mora automática. Por último la deudora se obliga a pagar los gastos de la hipoteca y de su cancelación, estableciéndose que esta se otorgará ante el notario de la acreedora.

Esta cláusula última no contempla a veces el interés protegido. Que al

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

constituirse la hipoteca sea el acreedor quien elija notario parece bien, pues debe protegerse el crédito; pero si el deudor ha pagado íntegramente su deuda, no sería él quien tendría derecho de designar notario porque, mientras el acreedor percibió su crédito, ¿su deudor sigue gravado con la inscripción registral?

El segundo grupo de cláusulas se halla constituido por dos obligaciones de hacer: el seguro contra incendio con ciertos requisitos, y la notificación de venta del bien, porque el deudor cambia; además hay una obligación de no hacer actos jurídicos o materiales que disminuyan el valor de la garantía, sin consentimiento escrito (3157 y 3179, Cód. Civil).

### **3. FAZ DE INCUMPLIMIENTO O JUICIO HIPOTECARIO(6/8)**

La caducidad de los plazos pendientes para exigir el pago de toda la deuda tiene tres presupuestos: a) si no se cumple lo pactado en las cláusulas anteriores; b) en las hipótesis de concurso, convocatoria o quiebra del deudor; y c) si existe deuda por impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes que tienen privilegio sobre la hipoteca.

La cláusula 7 establece la jurisdicción para casos judiciales y, dentro del ámbito territorial de aquélla, fija los domicilios especiales. Pienso que es muy buena costumbre indicar concretamente tales domicilios y no remitirse a "los que figuran al principio". A veces produjo grandes inconvenientes.

Por último, se prevé lo relativo al remate: base, todo lo adeudado. La acreedora, por hipótesis ejecutante, propone martillero, condiciones de publicidad, indicando que se entregará el inmueble libre de ocupantes e intrusos, e igualmente propone notario para protocolizar el expediente judicial. Esta actividad se reserva para proteger el interés de la acreedora impaga.

**5. ESQUEMA DEL FORMULARIO**

Mutuo	{	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Recibo: a) Mondragón recibe dinero de Alicandro y Polinarda</li> <li style="padding-left: 20px;">b) Monto total; monto concreto de cada acreedora</li> <li>2. Devolución: a) en dos partidas; monto y fecha</li> <li style="padding-left: 20px;">b) interés anual; cuándo se paga</li> </ol>		
Hipoteca	{	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Garantiza capital, intereses, obligaciones</li> <li>2. Descripción de inmuebles según títulos</li> </ol>		
		<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"><i>Deudor</i></td> <td style="width: 50%; text-align: center;"><i>Acreedor</i></td> </tr> </table>	<i>Deudor</i>	<i>Acreedor</i>
<i>Deudor</i>	<i>Acreedor</i>			
Obligaciones	{	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fecha y lugar de pago</li> <li>2. Intereses punitivos</li> <li>3. Gastos hipotecarios y cancelación</li> <li>4. Seguro, monto y compañía</li> <li>5. No disminuye garantía</li> </ol> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding-left: 20px;">                 Puede cambiar el lugar                   Designa notario.                   Indica compañía, titular de póliza                  Notificada, en caso de venta             </td> </tr> </table>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fecha y lugar de pago</li> <li>2. Intereses punitivos</li> <li>3. Gastos hipotecarios y cancelación</li> <li>4. Seguro, monto y compañía</li> <li>5. No disminuye garantía</li> </ol>	Puede cambiar el lugar  Designa notario.  Indica compañía, titular de póliza Notificada, en caso de venta
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fecha y lugar de pago</li> <li>2. Intereses punitivos</li> <li>3. Gastos hipotecarios y cancelación</li> <li>4. Seguro, monto y compañía</li> <li>5. No disminuye garantía</li> </ol>	Puede cambiar el lugar  Designa notario.  Indica compañía, titular de póliza Notificada, en caso de venta			
Juicio ejecutivo	{	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Deuda exigible</li> <li>7. Tribunales y domicilios especiales</li> <li>8. Remate judicial</li> </ol> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding-left: 20px;">                 { si no cumple lo pactado                  caso de concurso, convocatoria, quiebra                  caso de impuestos y expensas impagos                   base todo lo adeudado                  propone martillero, publicidad                  propone notario protocolizador             </td> </tr> </table>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. Deuda exigible</li> <li>7. Tribunales y domicilios especiales</li> <li>8. Remate judicial</li> </ol>	{ si no cumple lo pactado caso de concurso, convocatoria, quiebra caso de impuestos y expensas impagos  base todo lo adeudado propone martillero, publicidad propone notario protocolizador
<ol style="list-style-type: none"> <li>6. Deuda exigible</li> <li>7. Tribunales y domicilios especiales</li> <li>8. Remate judicial</li> </ol>	{ si no cumple lo pactado caso de concurso, convocatoria, quiebra caso de impuestos y expensas impagos  base todo lo adeudado propone martillero, publicidad propone notario protocolizador			

## SECCIÓN HISTÓRICA

LAS RELACIONES ENTRE LOS ESTADOS UNIDOS Y LA ARGENTINA (1933 - 1953(\*) (87)