

REGLAMENTO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA ESCRIBANOS EN ACTIVIDAD E INSPECTORES DE PROTOCOLOS

Artículo 1°: Incorpórase a la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social creada por la Ley 21.205 (modif. por la 23.378) un régimen de préstamos individuales, garantizados con derecho real de hipoteca, el que se rige por las normas establecidas en el presente reglamento.

Artículo 2°: En garantía del préstamo, cuyo monto no podrá exceder los USD 100.000.- (cien mil dólares estadounidenses), deberá constituirse derecho real de hipoteca en primer grado sobre un inmueble, situado en la Ciudad de Buenos Aires o Gran Buenos Aires a satisfacción de la acreedora.

Artículo 3°: Aféctese a esta línea de préstamos los fondos fijados por el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en la Resolución N° 49/25 del 26 de febrero de 2025 Acta N° 4294. Agotados los cupos que se dispongan, se satisfará la demanda afectando a tal fin los retornos de capital e intereses que se produzcan, o nuevas partidas determinadas por el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 4°: Serán beneficiarios de este régimen de préstamos los escribanos en ejercicio de la función notarial de esta demarcación, e inspectores de protocolos, y será otorgado, si correspondiere, según el estricto orden de presentación.

Artículo 5°: El monto de cada préstamo no podrá superar el 65% del valor de la tasación del inmueble ofrecido como garantía, que efectúe el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires por intermedio de un profesional especializado. El capital y los intereses se devolverán en un plazo de hasta 120 cuotas mensuales y consecutivas.

Artículo 6°: La tasa de interés será aplicable sobre saldo (sistema francés o alemán), y su importe estará incluido en el de cada cuota. La misma estará conformada por una tasa del diez por ciento fija.

Artículo 7°: Ningún escribano podrá ser titular de más de un préstamo hipotecario que otorgue la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social, ya sea de las líneas anteriores, o de esta línea. Para acceder a uno nuevo se deberá cancelar el anterior.

Artículo 8°: A los efectos de la consideración de una solicitud de préstamo deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Formulario de solicitud.
- b) Declaración patrimonial y manifestación de ingresos.
- c) Estudio de títulos (de los últimos 20 años), firmado por el escribano que autorizará la escritura.

Artículo 9°: Será requisito para acceder al préstamo no registrar deuda exigible por cualquier concepto con la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social o con el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y no haber sido sancionado, suspendido preventivamente o inhabilitado dentro de los últimos dos años. Si el solicitante se encontrare bajo sumario el otorgamiento del préstamo quedará supeditado a la decisión del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, quien también ponderará los incumplimientos que se registraren en las obligaciones a favor de la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social, del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires o del Fondo de Garantía, especialmente en lo relativo a los pagos de préstamos anteriores.

Artículo 10°: El escribano adjudicatario del préstamo que desistiere, deberá abonar los gastos incurridos, que se debitarán en la boleta mensual de la Ley 404. El desistimiento podrá ser expreso o tácito. El primero deberá ser efectuado por escrito, el segundo se configurará si en el transcurso de 90 días corridos a partir de la fecha de notificación de la aprobación de la solicitud, el adjudicatario no presentara la totalidad de la documentación correspondiente.

Artículo 11°: El escribano autorizante de la pertinente escritura de hipoteca deberá ser titular o adscripto de la Ciudad de Buenos Aires y podrá ser designado por el adjudicatario.

Artículo 12°: Las hipotecas deberán constituirse sobre inmuebles con títulos inobservables a juicio de la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social. No se admitirán hipotecas de nuda propiedad ni de parte indivisa y en caso de condominio deberán constituir el derecho real de garantía la totalidad de los condóminos.

Artículo 13°: Mientras el deudor no haya cancelado totalmente las obligaciones a su cargo, el propietario del inmueble afectado en garantía no podrá arrendarlo, darlo en comodato o depósito, en forma total o parcial, salvo autorización expresa del acreedor. La realización de dichos actos, como así también de todos aquellos que disminuyan, aunque sea indirectamente, el valor del bien, no serán oponibles a la acreedora y a quienes eventualmente resultaren adquirentes del inmueble en subasta. Asimismo, deberá encontrarse al día en el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y expensas que afecten el inmueble y deberá exhibir a la acreedora, a su requerimiento, los respectivos comprobantes de pago.

Artículo 14°: La Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social deberá asegurar el inmueble contra riesgo de incendio, quedando a su cargo la designación de la compañía aseguradora y las condiciones de contratación. La prima del mismo será incorporada mensualmente en la cuota a cargo del escribano. Asimismo, deberá contratar el seguro de vida cancelatorio, que también estará a su cargo, el que igualmente será incluido en

cada una de las cuotas, y estará supeditado a la aprobación de la compañía aseguradora. En el caso de que la compañía rechazare la declaración de salud, el escribano podrá proponer un fiador, que cumpla con los requisitos del art. 9° del presente Reglamento, y el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires resolverá en definitiva acerca del otorgamiento del crédito solicitado.

Artículo 15°: Se considerará caduco el plazo por vencer y exigible la cancelación del préstamo y sus accesorios, si el prestatario dejare de ser escribano titular o adscripto de registro o autorizado, por renuncia o destitución y no pudiera acogerse al beneficio de la jubilación que acuerde con la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social, o bien si no proveyere dentro del plazo de diez días hábiles un codeudor solidario, quien deberá reunir los requisitos y condiciones previstos en los artículos 4° y 7° del presente reglamento.

Artículo 16°: El prestatario podrá cancelar en forma total o parcial su deuda anticipadamente, en cuyo supuesto los intereses serán liquidados al día del efectivo pago. Los períodos mensuales no se fraccionarán, por lo que, iniciado el mes, corresponderá el pago integro de la cuota y su interés. Asimismo, podrá efectuar amortizaciones parciales no inferiores a tres cuotas, liquidándose los intereses en la forma establecida precedentemente.

Artículo 17°: Los pagos de las cuotas deberán realizarse el día 20 de cada mes, por transferencia bancaria a la cuenta proporcionada por la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social y si esta cambiase, en la que posteriormente le comunique la parte acreedora, así como también, el método electrónico que se indique por la acreedora. Si éste fuera no laborable, dicho vencimiento se correrá al primer día hábil posterior, operando el vencimiento de la primera de ellas el 20 del mes siguiente al de la firma de la escritura.

Artículo 18°: En caso de fallecimiento del deudor, si no fuera beneficiario del seguro de vida cancelatorio al que se refiere el artículo 14°, la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social, podrá deducir el saldo del préstamo del monto de la indemnización correspondiente al Seguro Colectivo de Invalidez o Muerte, hasta su concurrencia.

Artículo 19°: Producida la mora, el prestatario deberá abonar a la acreedora, además del interés compensatorio, un interés punitivo del 50 % de la tasa compensatoria anual dispuesta en el Artículo 6° del presente, computado en las primeras 3 cuotas sobre el valor de la cuota pendiente de pago, y a partir del vencimiento de la cuarta cuota, sobre el capital adeudado, y hasta el efectivo cumplimiento de la prestación adeudada, se haya o no iniciado acción judicial.

Las partes convienen que a los efectos de la fuerza ejecutiva del título, en ningún caso podrá discutirse el carácter líquido y exigible de la deuda que resultare del certificado de deuda expedido por la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social.

Artículo 20°: Sin perjuicio de lo expuesto en el artículo anterior, la mora en el pago de tres cuotas consecutivas o no, así como también la violación por parte de la deudora de las obligaciones y prohibiciones que se establecen en el contrato respectivo, permitirá a la acreedora declarar la caducidad de pleno derecho de los plazos acordados. En virtud de ello la deudora deberá abonar el interés punitorio sobre la totalidad de la suma adeudada, por tratarse de una obligación de plazo vencido, por lo que la parte acreedora quedará facultada para demandar el íntegro pago del capital e intereses compensatorios y punitorios adeudados.

Artículo 21°: El Consejo Directivo evaluará en cada caso si las declaraciones relacionadas con el inmueble y la determinada en el inciso b) del artículo 8° de este Reglamento cumplen con la finalidad tenida en cuenta al crear esta línea de préstamos, subsidiada en la tasa de interés aplicada.

Artículo 22°: Las manifestaciones referidas en los artículos anteriores deberán ser efectuadas con el carácter de declaración jurada y de comprobarse falsedad, la acreedora podrá declarar la caducidad de pleno derecho de los plazos acordados debiendo la deudora abonar el interés punitorio sobre la totalidad de la suma adeudada, por tratarse de un incumplimiento del destino de la presente línea de préstamos, por lo que la parte acreedora quedará facultada para demandar el íntegro pago del capital e intereses compensatorios y punitorios adeudados.

Artículo 23°: En cada uno de los contratos, sin excepción alguna, se transcribirá la siguiente cláusula: “El deudor, en atención a su propia dignidad y al decoro o el respeto y la consideración debidos a los colegas (art. 134 de la ley 404 y art. 2 del Código de Ética Notarial) y dada la solidaridad que impone el art. 74 del Decreto 1624/00, que es esencial entre los beneficiarios de los sistemas previsionales, se compromete formalmente a restituir el total de la cantidad entregada en préstamo en los tiempos respectivos en la misma especie recibida, o sea, dólares estadounidenses, con el carácter de inexcusable condición esencial del contrato”.

Artículo 24°: El acreedor podrá optar por el Régimen Especial de Ejecución de Hipotecas establecido en el Título V de la Ley 24.441, para lo cual el deudor prestará conformidad en la escritura de mutuo hipotecario.

Artículo 25°: La concertación del préstamo implica también el conocimiento y la aceptación de las disposiciones del presente Reglamento.

Me notifico de las cláusulas del presente Reglamento y me comprometo a cumplirlas.

Solicitante

Cónyuge o conviviente

(y Fiador si lo hubiere)