

- hacen al sistema comunitario de la propiedad horizontal.*
- 4) *El art. 7° de la ley 13512 (Adla VII-254) no reviste carácter de orden público ni está dotado de una inflexibilidad total que impida la valoración de los motivos que aconsejan el mantenimiento de la obra realizada sin el previo consentimiento de los restantes propietarios. Ello sentado, puede concluirse que la norma debe ser aplicada en función del daño que produce cada*

- conducta determinada.*
- 5) *La destrucción de la obra construida en violación del art. 7° de la ley 13512 (Adla VII-254) es improcedente cuando la misma no provoca los perjuicios que se pretenden evitar y, además, se corresponde con una situación de necesidad de habitar en condiciones mínimas de decoro.*

Cámara Nacional Civil, Sala A,
 mayo 27 de 1996.
 Autos: "Consortio Juan B. Al-

HIPOTECA. En garantía de obligaciones futuras. Requisito de especialidad. Determinación de las deudas garantizadas. Causa de la garantía. Ausencia de referencias en la escritura hipoteca-

DOCTRINA:

- 1) *La indeterminación de obligaciones garantizadas con la constitución de hipotecas o constitución anticipada de hipotecas para cubrir operaciones futuras, sin precisar la causa fuente anterior o de constitución simultánea a la hipoteca, vulnera el principio estatutario e inderogable de la especialidad.*
- 2) *El derecho real de hipoteca no puede servir de garantía a relaciones negociables indefinidas o globales entre acreedor y deudor. Consecuentemente, la o las causas genéticas de las obliga-*

ciones garantizadas por la hipoteca deben resultar de la escritura o del contrato a que acceda.

- 3) *Si la escritura hipotecaria, como es habitual en la práctica notarial, no contiene ninguna referencia a la causa de la garantía ni al motivo por el cual la ahora fallida asumió la deuda ajena y constituyó una garantía sobre un inmueble de su propiedad, requerir judicialmente esta mención bajo sanción de nulidad, mención que no exige el art. 3131 del Cód. Civil, importaría una grave lesión a la seguridad jurídica y a las necesida-*

* Publicado en *La Ley* del 2/9/1997, fallo 95.758.

des de tráfico.

- 4) *Debe considerarse que están perfectamente detalladas las deudas garantizadas con hipoteca, si en el instrumento se establece que son aquéllas existentes hasta el momento de la constitución de la garantía y se indican, respecto de algunas, los ex-*

pedientes judiciales en los cuales se están ejecutando y, respecto de otras, se especifica que se trata de las deudas existentes en el saldo de una cuenta corriente. Entonces, las deudas están individualizadas no sólo por su monto sino por el resto de sus elementos.

MANDATO/Sustitución. Función del escribano. Facultades del sustituyente*

DOCTRINA:

- 1) *Los escribanos públicos están obligados a verificar la realidad y extensión de las facultades de los mandantes. Sin embargo, no es necesaria la transcripción del instrumento que faculta a extender o sustituir facultades, pues basta que el notario los analice y asiente en la escritura la calidad de éstas.*
- 2) *El poder presentado por el mandatario sustituto debe de-*

mostrar el apoderamiento del sustituyente. En consecuencia, el escribano debe dejar constancia de que ha comprobado el adecuado apoderamiento del sustituyente, teniendo a la vista el poder originario (arg. art. 1003, Cód. Civil).

Cámara Nacional Comercial,
Sala E, marzo 21 de 1996.

Autos: “Porcelli, Luis A., c.
Banco Austral.”

* Publicado en *La Ley* del 26/9/1997, fallo 39.815.