

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

***III HIPOTECA. Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Ejecución. Excepción de inhabilidad de título. JUICIO EJECUTIVO. Título ejecutivo***

DOCTRINA: 1) La inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad Inmueble está destinada por la publicidad que le otorga -a proteger los derechos de terceros. No puede el deudor ampararse en la falta de la correspondiente inscripción - o en su verificación tardía , para rehuir el pago del capital recibido en mutuo, so pretexto de que el título es inhábil, menos aún frente a las claras directivas del art. 3135 del Cód. Civil.

2) El hecho de que al efectuarse la inscripción de la hipoteca no se haya aclarado que tenía cláusula de reajuste, no puede dar lugar a la excepción de la inhabilidad de título.

3) El saldo adicional resultante de la aplicación de las cláusulas de reajuste pactadas, y computados, asimismo, los intereses que correspondan sobre dicho monto adicional (arts. 4º y 6º, ley 21309 -Adla, XXXVI -B, 1093-), consignado todo ello en la constancia a la que se refiere el último párr. del art. 4º, constituye título que trae aparejada ejecución, independientemente de la fuerza ejecutiva que puede o no revestir el título que instrumenta la obligación originaria.

Cámara Nacional Civil, Sala C.  
Autos: "Neofin SA de Ahorro y Préstamo  
para la Vivienda c/Capas SA" (\*) (62)

2ª INSTANCIA. - Buenos Aires, febrero 5 de 1991.

Considerando: la especialidad consiste en la fijación de la responsabilidad hipotecaria, afectación hipotecaria o gravamen de una finca. Contrariamente a lo sostenido por la apelante, dicho requisito se ha cumplido en las escrituras núms. 420,419 y 558 pues se consigna la cantidad cierta de deuda originaria y la cláusula de estabilización, con expresa mención de los números índice de actualización adoptados, los períodos por los cuales se efectuaría el ajuste y el tipo de interés pactado conforme lo exige el art. 1º de la ley 21309.

El hecho de que al efectuarse la inscripción de las hipotecas, no se haya aclarado que tenían cláusulas de reajuste no puede dar lugar en el caso a la excepción de inhabilidad de título. La inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad Inmueble está destinada - por la publicidad que le otorga - a proteger los derechos de terceros (conf. Salvat y Argañarás, Derechos reales, t. IV. p. 123, núm. 2293, ed. 4ª; Lafaille, Derechos reales, t.

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

V, vol. III, p.85, núm. 1683, ed. 1945; Prayones, Dassen y Laquis, Tratado de derecho hipotecario, p. 128, núm. 36,38 ed.; CNCiv., Sala B, ED 40-360, fallo 19.255; ídem Sala D, ED, 45- 171, fallo 21.090). No puede el deudor ampararse en la falta de la correspondiente inscripción - o en su verificación tardía -, para rehuir el pago del capital recibido en mutuo, so pretexto de que el título es inhábil; menos aún frente a las claras directivas del art. 3135 del Cód. Civil (conf. CNCiv., Sala D, in re "Comenda Soc. en Com. por Accs. c/Martínez, Doria", en LA LEY, 154-663).

En cuanto a lo erróneo de las certificaciones contables acompañadas según la calificación que atribuye la recurrente, dicha alegación dio motivo de la excepción de pago parcial que oportunamente opuso. Y las razones que el magistrado dio para rechazarla, no fueron objeto de crítica alguna por parte de la apelante. De allí que no pueda insistir en la alzada en esos pagos, pues los mismos fueron tenidos en cuenta al confeccionarse las mencionadas certificaciones según concluyó el juez.

De todos modos, el tribunal ya ha tenido oportunidad de expresar la innecesariedad de las mismas en casos como el que nos ocupa.

Según el art. 4º de la ley 21309 "se considera título que trae aparejada ejecución... a la constancia del saldo deudor adicional a la fecha del vencimiento de la obligación, como consecuencia de la aplicación de las cláusulas de estabilización o reajuste, con la independencia de la acción ejecutiva que confiera el título en que se hubiera instrumentado la obligación originaria".

Vale decir que, el saldo adicional resultante de la aplicación de las cláusulas de reajuste pactadas y computados, asimismo, los intereses que correspondan sobre dicho monto adicional (arts. 4º y 6º de la ley), consignado todo ello en la constancia en la que se refiere el último párr. del art. 4º, constituye título que trae aparejada ejecución, independientemente de la fuerza ejecutiva que puede o no revestir el título que instrumenta la obligación originaria.

Cuando dicho título trae aparejada ejecución y se procede a hacerla efectiva, tomándolo como base, manda el art. 5º que se promueva "por la suma que en definitiva arroje su importe como consecuencia de la aplicación de la cláusula de estabilización o reajuste, a la fecha de iniciación, sin perjuicio de la ampliación o reajuste que pudiere corresponder al día del pago".

En estos supuestos, es natural que no deba acompañarse la certificación regulada por el art. 4º, que se refiere a los casos en que se ejecuta únicamente el saldo adicional resultante del juego de la cláusula de estabilización en relación con la deuda originaria (conf. Mariani de Vidal Marina, "Hipoteca y créditos reajustables, ley 21309", ED, 67-776- CNCiv., Sala C R. M. 53.416 de setiembre 12-989; ídem R. 54320 de octubre 5-989).

De ahí que las falencias que se atribuyen a la certificación no podrían de todos modos acarrear la inhabilidad de los títulos en que se sustenta la presente ejecución.

Además, como lo señaló el juez, es al practicarse la liquidación del crédito

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

que quedaría determinada definitivamente la deuda. Será, pues, en dicha oportunidad, en que podrá detectarse cualquier exceso en el capital reclamado.

Lo dicho sin perjuicio de poner de resalto que es reiterada la jurisprudencia del tribunal, respecto de que es improcedente la excepción de inhabilidad de título cuando, como en la especie, se alega que se intimó al pago de una suma mayor a la debida, pero no se depositó lo que realmente se creía adeudar (conf. CNCiv., Sala C, R.175.709 de agosto 31-972 ídem ED, 40-563; ídem íd. ED, 15-633j. Por estas consideraciones se resuelve: confirmar la sentencia de fs. 178/9 en lo que fue materia de recurso. Con costas (art. 69 Cód. Procesal).-Santos Cifuentes.- Agustín Durañona y Vedia.-Jorge H. Alterini. (Sec.: Luis A. Dupou).