

MORATORIA HIPOTECARIA

PROBLEMAS FINALES

POR

Enrique F. Carranza

(Conclusión)

CAPITULO II

OBLIGACIONES DURANTE LA PRORROGA

SUMARIO: 9. Obligaciones de los deudores hipotecarios acogidos a la prórroga. — 10. Obligaciones accesorias pactadas. — 11. Pago de los impuestos. — 12. Consecuencias de su atraso: Cesación de los beneficios. — 13. Estado de la jurisprudencia. — 14. Pago de los intereses. — 15. Consecuencias del atraso.

9. OBLIGACIONES DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS ACOGIDOS A LA PRORROGA. — Esta ley ha sido recibida en el ambiente social en forma muy diversa. Los acreedores la consideraron un despojo a sus derechos y buscaron la manera de impedir su cumplimiento. A su vez, los deudores la vieron llegar como un jubileo, que les hizo olvidar el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la misma. La verdad es que ambos equivocaron su significado, pues, si bien es cierto que ella acuerda beneficios a los deudores, les impone, en cambio, a manera de contraprestación, el deber de cumplir las obligaciones que paso a enumerar más adelante.

No obstante el poco tiempo que falta para que concluya la

prórroga, escribo este capítulo destinándolo a los deudores hipotecarios que no hayan sido ejecutados por el incumplimiento de las obligaciones impuestas, a fin de advertirles las consecuencias perjudiciales que pueden experimentar.

Así, un deudor acogido a la prórroga tiene dos grupos de obligaciones que cumplir: a) las accesorias que hubiere pactado; y b) las impuestas por la ley. Para mayor claridad, voy a referirme a cada una de ellas en especial.

10. OBLIGACIONES ACCESORIAS PACTADAS. — Es frecuente convenir, además de lo principal, sobre una serie de obligaciones secundarias, como asimismo establecer una cláusula según la cual, en caso de incumplimiento de cualquiera de ellas, caduca el plazo estipulado, haciéndose exigibles el capital y sus intereses.

Supongamos el caso de un deudor que recibe en préstamo una suma de dinero y garante esa obligación con un gravamen hipotecario sobre su casa, comprometiéndose, al mismo tiempo, a contratar un seguro, dentro del término de seis meses. Pero pasan los seis meses y el deudor no constituye el seguro, lo cual determina la exigibilidad de la obligación principal, de acuerdo a una cláusula resolutoria consignada en el contrato. Veamos las distintas situaciones posibles frente a la ley de Moratoria.

Si se trata de un deudor no acogido a la prórroga, le está vedado ampararse en ella porque la causa determinante de la exigibilidad del capital es de aquéllas no admitidas en la ley (Art. 2°).

Por el contrario, si la obligación se había prorrogado con anterioridad, debemos afirmar también que el incumplimiento de esa obligación accesoria (no contratar el seguro) ocasiona la pérdida del beneficio de la prórroga.

Ya pueden advertir los deudores el rol importantísimo que tienen las obligaciones accesorias, por cuanto su incumplimiento impide unas veces, el acogimiento a la prórroga, y otras, determina la pérdida de ésta en virtud de lo dispuesto por el Art. 2°. Llamo la atención sobre este punto porque los deudores no se han percatado de su gravedad.

11. PAGO DE LOS IMPUESTOS. — El deudor hipotecario amparado en la prórroga está obligado, durante la vigencia de la ley, a no atrasarse en más de un año en el pago de los impuestos. Pero se preguntará quizás, ¿qué artículo impone esta obligación? Tendríamos que responder que expresamente ninguno, sin embargo surge en forma implícita e indiscutible de la parte final del artículo tercero. En éste se establece una sanción para el deudor que incurra en el atraso previsto, luego implícitamente le crea una obligación. Basta, pues, que la norma legal establezca una sanción para que en ella se infiera un deber.

Nótese que la obligación consiste en no aumentar el atraso en más de un año, por consiguiente no está al margen de la ley quien se acoge con un atraso de cinco años en los impuestos devengados con anterioridad a octubre de 1933 y durante la vigencia se atrasa en un año más. Lo que la ley prohíbe es aumentar en más de un año el atraso.

Nada tiene que ver tampoco la tolerancia de esta ley en materia de impuestos, con las exigencias fiscales, puesto que aquí sólo se reglan las relaciones entre acreedores y deudores hipotecarios. Hago esta aclaración para advertir a los deudores que en el ejemplo de más arriba podrían ser apremiados por el Fisco, en caso de haber vencido los plazos establecidos en las leyes impositivas.

12. CONSECUENCIAS DE SU ATRASO: CESACION DE LOS BENEFICIOS. — El incumplimiento de la obligación en materia de impuestos ha sido previsto en la parte final del Art. 3º con la cláusula que transcribo: “Cesará este beneficio si durante la vigencia de esta ley el deudor se atrasara en más de un año en el pago de los impuestos”. Este agregado lo aceptó la Comisión del Senado a propuesta del doctor Pinedo (20). El debate sobre este punto es claro, advirtiéndose dos finalidades concretas: a) evitar que se acumule una deuda privilegiada respecto al acreedor hipotecario; y b) proteger indirectamente la percepción de impuestos.

La cláusula que comento importa una sanción severísima, y, al

(20) Véase el Diario de Sesiones de fecha 15/9/33; págs. 1080 a 1088.

mismo tiempo, una condición resolutoria, puesto que se resuelven los beneficios acordados por la ley si el deudor incurre en el hecho prohibido. Entendido está, que sólo debe aplicarse esta sanción cuando el deudor se atrase, durante la vigencia, en más de un año en el pago de los impuestos y el acreedor lo reclame.

Tanto el texto del artículo como el debate parlamentario, nos permiten afirmar que aquí se prevé únicamente la situación del deudor amparado en la prórroga, en cuanto se le acuerdan beneficios, por un lado, condicionándose los, por otro, al cumplimiento de obligaciones legales. Por consiguiente, han hecho aplicación errónea de dicha cláusula los tribunales que han denegado el acogimiento a quienes habían incurrido en el atraso susodicho.

En conclusión, según lo tengo expresado, la cesación de los beneficios de la ley ha sido establecida tan sólo para los deudores hipotecarios acogidos a la prórroga, cuando incurran, durante la vigencia, en un atraso superior a un año en el pago de los impuestos.

13. ESTADO DE LA JURISPRUDENCIA. — Como en otros aspectos de la ley, no existe armonía en la jurisprudencia en materia de impuestos. Su causa radica, en mi entender, en haber hecho extensiva la sanción de la cláusula final del Art. 3°. a deudores para quienes no estaba destinada. Por otro lado, la ley y el debate sólo han previsto la situación del deudor que incurra en el atraso prohibido, mas no la de quienes han regularizado inmediatamente los pagos. Frente a estos casos imprevistos, la justicia ha podido encontrar soluciones menos tiránicas, respetando, a la vez, el interés de acreedores y deudores.

Según el clásico aforismo, no debe distinguirse donde la ley no lo hace. Sin embargo, la jurisprudencia ha hecho distingos en materia de tasa de interés, negando los beneficios de ésta a los deudores no acogidos a la prórroga. Y, al contrario, donde la ley distingue o por lo menos cuando de dos hipótesis sólo prevé una, ha hecho aplicación extensiva. Por supuesto, que me refiero a la interpretación predominante, pues ya se verá que en varios fallos judiciales se ha sentado la verdadera doctrina. Veamos ahora la inteligencia en lo relativo a impuestos.

I) ATRASO EN MAS DE UN AÑO EN EL PAGO DE LOS IMPUESTOS: a) *Deudor acogido*. — La jurisprudencia tiene declarado unánimemente que en este caso cesan los beneficios acordados por la ley (21). Para estos casos se ha sancionado la cláusula final del Art. 3°. En efecto, tales deudores por el solo hecho de haberse amparado en la prórroga contrajeron la obligación legal de mantener el pago de los impuestos sin un atraso superior a un año, y al dejar de cumplirla se hicieron pasibles de la pérdida de los beneficios. Aquí se cumplen las dos finalidades que tuvieron en cuenta sus gestores: evitar la acumulación de una deuda privilegiada y proteger la percepción fiscal.

b) *Deudor no acogido*. — Pero si quien incurre en este atraso es un deudor no acogido a la prórroga, ¿puede negársele ésta por haber incurrido en la causal de cesación de los beneficios? La Cámara Civil 1°. ha denegado la prórroga en tales casos (22). La 2ª. tiene la siguiente doctrina: “No habiendo abonado el deudor los impuestos en más de un año, correspondientes a la vigencia, dentro del plazo de 60 días, contados desde la intimación de pago, perdió el derecho al acogimiento” (23).

En mi concepto, esta cláusula funciona como un requisito para los deudores no acogidos, pudiendo, en consecuencia, abonar los impuestos y prorrogar la obligación.

II. ATRASO SEGUIDO DE PAGO POSTERIOR A LA DEMANDA. — La Cámara Civil 1ª. (24) y la Cámara Comercial de la Capital Federtal (25), como también la Cámara 3ª. de Apelaciones de Rosario (26) han declarado perdidos los beneficios de la ley, no obstante el pago posterior a la demanda efectuado por los deudores.

(21) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 1°.; G. del F. t. 117, p. 275; t. 119, p. 139; t. 122, p. 322; t. 124, p. 33; t. 126, p. 219; y C. C. 2°.; t. 127, págs. 4 y 28.

(22) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 1°.; G. del F. t. 125, p. 118.

(23) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 2°.; G. del F. t. 121, p. 5; y t. 128, p. 273.

(24) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 1°.; G. del F. t. 120, p. 105; t. 125, p. 260; y t. 127, págs. 13 y 56.

(25) CAPITAL FEDERAL. — C. Com.; G. del F. t. 124, p. 141 y 268.

(26) ROSARIO. — C. 3°. de Ap.; Jur. Arg. t. 54, p. 314; 12/9/35.

En la jurisprudencia de Córdoba se registran los siguientes casos:

—Cesan los beneficios de la ley si el deudor acogido a la misma se atrasa en más de un año en el pago de los impuestos, a pesar de haberlos abonado después de notificada la demanda. Procede, por tanto, rechazar la excepción de espera y mandar llevar adelante la ejecución (27).

—Cesan los beneficios por el atraso en más de un año en el pago de los impuestos, o por el incumplimiento de alguna cláusula contractual no relacionada con el pago del capital ni el interés. No cambia la situación el pago de impuestos hecho después de interpuesta la demanda, aun cuando anterior al requerimiento (28).

—Si el deudor de obligación prorrogada se atrasa en más de un año en el pago de los impuestos, pierde los beneficios de la ley por más que los abone después de notificado de la demanda (29).

—No puede acogerse el deudor que se haya atrasado, durante la vigencia, en más de un año en el pago de los impuestos, por haber cesado los beneficios, siendo indiferente, que los abone después de iniciada la demanda (30).

NOTA. — Tratándose de un deudor no acogido a la prórroga, considero equivocada la negativa, pues tengo dicho repetidas veces que la cláusula final del Art. 3º. sólo rige la situación de los deudores acogidos. En cuanto a los deudores incursos en el atraso previsto, que regularicen el pago de los impuestos, soy partidario de una solución más en consonancia con los propósitos determinantes de la ley de Moratoria. Y así, por ejemplo, se ha podido, sin violencias, declarar subsistente la prórroga, haciendo cargar con las costas a los deudores.

- (27) CORDOBA. — C. C. 1º.; 16/10/36; Com. y Trib. Nros. 2283 y 2326; juicio: Sosnofska v. Warde.
- (28) CORDOBA. — C. C. 2º.; Com. y Trib. (Bol. de Jur.) N° 85; p. 304; Juicio: Garzón v. Carreras.
- (29) CORDOBA. — C. C. 2º.; 1/7/36; libro II, p. 332; juicio: Bonaparte v. Flores de Ana.
- (30) CORDOBA. — C. C. 2º.; Bol. de Jur. de Com. y Trib. t. 4º. p. 68; juicio: Castagno v. Viscosky.

La Cámara Civil 2ª. de la Capital Federal tiene adoptado un criterio más ecuaníme al respecto. Véase su jurisprudencia:

—El atraso en el pago de los impuestos, devengados durante la vigencia, no determina la cesación de los beneficios si el deudor efectúa el pago después de conocer el juicio ⁽³¹⁾.

—Pagados los impuestos dentro de los 60 días, a contar desde la intimación, hasta reducir a un año la deuda, se conserva el derecho al acogimiento ⁽³²⁾.

III. CASOS DIVERSOS. — Excluido el deudor de los beneficios rige el contrato y la ley común ⁽³³⁾.

—La cesación de los beneficios de la ley, motivada por la venta del inmueble hipotecado en otra ejecución, no impide que el deudor vuelva a gozar de aquéllos si desapareció la causa que originó su pérdida ⁽³⁴⁾.

14. PAGO DE INTERESES. — De la interpretación coordinada de los Arts. 5, 6 y 7, se infiere que la tercera obligación legal impuesta a los deudores amparados en la prórroga, durante su vigor, consiste en el pago de intereses al acreedor. Deben ser vencidos, haberse devengado durante el período de prórroga y liquidarse al 6 % cuando el contractual sea superior a este tipo, o cuando no se hubiere convenido interés.

15. CONSECUENCIAS DEL ATRASO. — Si el atraso en el pago de estos intereses llega a un semestre o pasa de él, el deudor se coloca al margen de la ley y puede ser ejecutado por su importe (Art. 5º.). Mas este hecho no determina la exigibilidad del capital, salvo que el acreedor solicite la venta del inmueble hipotecado para cubrir la deuda de intereses, en cuyo caso no existe ningún inconveniente que impida al acreedor el pago del capital y sus intereses. Estaríamos, en tal supuesto, frente a una de las hipóte-

(31) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 2º.; G. del F. t. 121, págs. 5 y 118; t. 127, p. 322; y t. 128, p. 171.

(32) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 2º.; G. del F. t. 120, p. 155.

(33) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 1º.; G. del F. t. 122, p. 127; y C. C. 2º., t. 124, p. 158.

(34) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 1º.; G. del F. t. 128, p. 285.

sis contempladas en el Art. 2º. de la ley (venta de la propiedad hipotecada).

Adviértase que mientras el atraso en el pago de los impuestos determina la pérdida de los beneficios, el atraso en los intereses sólo ocasiona la exigibilidad de su importe. Ambos hechos, aun cuando similares, han recibido sanciones distintas.

CAPITULO III

INTERES LEGAL

SUMARIO: 16. Advertencias. — 17. División de la jurisprudencia. — 18. La tasa de interés legal rige sólo para los deudores acogidos. — 19. Rige, durante la vigencia, para toda obligación hipotecaria. — 20. Carácter de la tasa. — 21. — Jurisprudencia.

16. ADVERTENCIAS. — En este capítulo, sólo me propongo adoptar posición frente a las diversas interpretaciones que la jurisprudencia ha dado a la tasa de interés legal. Especialmente procuraré aclarar dos problemas: a) obligaciones comprendidas en la tasa; b) su carácter optativo o imperativo.

También he de incluir, en lo posible, algunos casos de jurisprudencia clasificada, a fin de que los profesionales que consulten este trabajo, puedan invocar ante cada tribunal los precedentes que éste hubiere sentado.

17. DIVISION DE LA JURISPRUDENCIA. — La primera parte del Art. 6º. dispone: “Durante la vigencia de esta ley, no podrán cobrarse intereses que excedan un máximo de 6 % anual”. Ahora bien, esta disposición ha sido interpretada en dos formas distintas. Según el criterio judicial más generalizado, la tasa de interés sólo rige para los deudores que se encuentren acogidos a la ley. Otros tribunales, en cambio, consideran aplicable el interés a toda obligación hipotecaria, con prescindencia del acogimiento a la prórroga.

Para mayor claridad, veamos en párrafo aparte qué tribuna-

les han resuelto esto, y cuáles son los fundamentos en que apoyan sus conclusiones.

El señor Oscar E. Carbone, en su trabajo sobre inconstitucionalidad de la ley de Moratoria ⁽³⁵⁾, y el señor Pelegrín Falcón, en otro sobre la constitucionalidad ⁽³⁶⁾, sostienen que el artículo es de carácter general, comprendiendo, sin distinguir, tanto a las obligaciones hipotecarias como a las demás. Tal interpretación no ha gozado de mayor favor en la vida forense, ni participo de ella por las razones que aduciré al fundar mi posición.

18. LA TASA DE INTERES LEGAL SOLO RIGE PARA LOS DEUDORES ACOGIDOS. — Es la tesis sostenida por la Cámara Civil 2ª. de la Capital Federal, en el fallo dictado en los autos “Capurro José v. Segundo Petronio”, con los votos de los doctores Tezanos Pinto y Salvat, habiéndolo hecho en disidencia el doctor Figueroa Alcorta ⁽³⁷⁾.

Voy a sintetizar a continuación los fundamentos de la mayoría, añadiendo a cada uno de ellos una nota crítica, cuando fuere oportuno:

a) “El propósito de la ley ha sido evitar la liquidación desventajosa de los bienes de los deudores hipotecarios, pero sin que ella pueda invocarse cuando la propiedad fuese vendida por orden judicial”.

Si bien la finalidad indicada es una de las principales que se tuvieron en cuenta al sancionarse la ley de Moratoria, el argumento no sirve para justificar la interpretación dada al Art. 6, pues contrariamos la lógica jurídica cuando se generaliza un precepto basándolo en la certeza de un caso circunstancial.

b) “Los conceptos del miembro informante de la Comisión del Senado, si bien se refieren a la situación general de los créditos en el país, a fin de justificar la reducción del interés, no traducen el propósito claro y decidido de hacerla extensiva a los deudores hipotecarios no acogidos. De otro modo, habría que hacer extensivo el beneficio a los créditos quirografarios y prendarios”.

(35) Pág. 75.

(36) Pág. 100 vuelta.

(37) Gaceta del Foro; t. 115; p. 219; 25 de marzo de 1935.

Precisamente por no haberse hecho distingo entre deudor hipotecario acogido y el que no lo está, debe aplicarse la tasa de interés a las dos categorías. En otros términos, mientras no se encuentre en el debate un pasaje suficientemente claro que autorice la distinción hecha por la jurisprudencia, corresponde aplicar el artículo en forma textual.

Es verdad que en el texto legal no se dice qué obligaciones quedan comprendidas en la rebaja de interés, pero es bueno decirlo que tal delimitación se encuentra en los diarios de sesiones en forma clara, expresa y reiterada. En efecto, el miembro informante de la Comisión del Senado, doctor Arenas, no habla, durante los debates, sino de obligaciones *hipotecarias* (38).

c) El último fundamento del fallo dice: “En el mejor de los casos, el Art. 6º sólo comprendería a los intereses compensatorios; no a los punitivos”.

Cabe señalar al respecto, que, en una sentencia anterior, la C. C. 1ª. había resuelto que “la prohibición de cobrar más del 6 % de interés comprende toda clase de intereses” (39).

Para concluir este punto, diré que la Cámara Civil 2ª. ha mantenido el distingo entre deudores acogidos y no acogidos a la prórroga (40), como asimismo que dicha interpretación restrictiva ha sido seguida por la Cámara 1ª. (41) y por las Cámaras de Apelaciones de Córdoba.

19. LA TASA RIGE, DURANTE LA VIGENCIA, PARA TODA OBLIGACION HIPOTECARIA. — Tanto la Cámara Comercial de la Capital Federal (42), como asimismo la Cámara Civil 1ª. de La Plata (43) tienen resuelto lo siguiente: “El 6 % de in-

(38) D. de Sesiones; Senado; 5/9/33; p. 927; 14/9/33; p. 1061; 1062; 1064 y 1066.

(39) C. C. 1º.; 22/7/1934; Jur. Arg. t. 47; p. 95.

(40) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 2º.; G. del F. t. 118, p. 319; t. 122, p. 118; t. 123, p. 262; etc.

(41) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 1º.; G. del F. t. 122, p. 134; t. 120, p. 146; t. 117, 236; etc.

(42) CAPITAL FEDERAL. — C. C.; G. del F.; t. 122; p. 176; 23/5/1936 (reiterado).

(43) LA PLATA. — C. C. 1º.; Jur. Arg. t. 47, p. 1025; y t. 50, p. 663.

terés rige, durante la vigencia, para todos los deudores hipotecarios, ya estén acogidos o no a la ley”.

El fallo de la Cámara Comercial se dictó, por mayoría, en el juicio: “Crédito Inmobiliario Sudamericano v. Bonino”, con los votos de los doctores Zambrano y Labougle, habiéndolo hecho en disidencia el doctor Bouquet.

Entre los fundamentos de estos fallos, los del voto en disidencia del doctor Figueroa Alcorta (ver N° 18), y los que adujera en el Senado el doctor Arenas, podemos sintetizar los siguientes:

a) “Según el texto del artículo, su interpretación es general e imperativa para las obligaciones hipotecarias”.

b) “Su sanción tuvo por objeto colocar el interés hipotecario en la misma o semejante condición que la mayoría de los créditos que devengan intereses en el país, tales como cédulas hipotecarias, títulos de la deuda pública, títulos bancarios, etc.”.

c) “La diferencia entre el interés convencional y el legal se compensa con el mayor valor de compra que adquiere el dinero prestado, por la baja de la propiedad raíz”.

d) “El Art. 6° no contiene distingo entre deudor acogido y no acogido”.

e) “El Art. 7° sólo declara optativa la prórroga de la obligación”.

f) “El deudor hipotecario no puede abonar intereses superiores a la renta de su propiedad”.

Pero podemos reforzar aún más estos argumentos, rememorando algunos pasajes de la discusión en la Cámara de Senadores. Dijo allí el miembro informante, doctor Arenas, al fundamentar la limitación al interés devengable durante la vigencia, que la deuda hipotecaria del país encontrábase dividida en tres grandes sectores (44): 1°.) deudores del Banco Hipotecario Nacional; 2°.) préstamos de particulares; y 3°.) créditos de instituciones. Según el pensamiento de la Comisión, todo interés hipotecario quedaba limitado durante la vigencia: el primer grupo, mediante una ley especial, y el segundo y tercero, en virtud del Art. 6° de la ley de Moratoria.

(44) Diario de Sesiones; Cámara de Senadores; 14/9/33; págs. 1061 y 1062.

He releído cuidadosamente todos los informes del doctor Arenas, y puedo afirmar, sin vacilación alguna, que sus palabras trasuntan el propósito claro y decidido de nivelar el interés, durante la vigencia, en toda la deuda hipotecaria del país. Si tal ha sido, pues, la finalidad perseguida, ¿cómo puede sostenerse que la tasa sólo rige para los deudores acogidos a la ley?

De lo expuesto, resulta que la Comisión tuvo un criterio restringido en materia de prórroga, y otro amplio y liberal en lo referente a la rebaja de intereses.

20. CARACTER DE LA TASA DE INTERES. — Aclarados los fundamentos y propósitos que determinaron la fijación de un límite al interés hipotecario, ya no puede haber duda alguna que su lógico corolario es atribuir carácter imperativo al artículo, pues una interpretación distinta importaría contrariar abiertamente no sólo su texto, sino también toda su fundamentación.

Para mayor claridad, véanse algunos pasajes del debate:

“Arenas. — El deudor que se acoge a los beneficios de esta ley, no necesita un acto especial respecto de los intereses, porque la ley es *imperativa*. De tal manera....” (45).

“Sánchez Sorondo. — Quiere decir que el interés rige para todos, puesto que no se podrán *contraer obligaciones hipotecarias* con más del 6 % de interés. — Arenas (miembro informante). — Justamente. Porque....” (46).

Según la interpretación mía, el Art. 6° debe aplicarse en forma imperativa, durante la vigencia de la ley, en los siguientes casos:

1°.) A toda obligación hipotecaria con interés superior al 6 %, ya sea de las constituídas con anterioridad o con posterioridad al primer día de vigencia, ya se trate de deudores acogidos o no a la prórroga.

2°.) A las obligaciones hipotecarias prorrogadas, en las cuales no se hubiera convenido interés.

(45) Diario de Sesiones del Senado; 15/9/33; p. 1090.

(46) Diario de Sesiones del Senado; 14/9/33p. 1066.

3°.) A las obligaciones no hipotecarias comprendidas en la segunda parte del Art. 6°.

Como única excepción, puedo citar el caso de aquellos deudores que hubieren incurrido en la causal de cesación de los beneficios de la ley, prescripta en la parte final del Art. 3° en cuya hipótesis habría que liquidar los intereses al tipo contractual a contar desde la interpelación del deudor.

21. JURISPRUDENCIA. — La ley no ampara al deudor que paga la totalidad de la deuda, en cuyo caso debe satisfacer el interés pactado (47)

—Desestimado el acogimiento, rige el interés pactado (48).

—Vendida la propiedad de un deudor acogido, caducan las ventajas y deben liquidarse los intereses al tipo pactado (49).

—Si el deudor no acogido presta conformidad con la ventaja del inmueble gravado, no puede invocar los beneficios de la reducción de intereses (50).

—Tratándose de un deudor no acogido a la ley, corresponde mandar pagar el interés convencional y no el legal, pues éste sólo rige para los deudores acogidos (51).

NOTA. — Estos cinco casos jurisprudenciales están de acuerdo con la tesis restrictiva analizada al N°. 18. Sin embargo, discrepe con ella por las razones que tengo aducidas al N°. 19.

—Deben liquidarse al tipo contractual los intereses devengados con anterioridad a la ley, y al 6 % los devengados durante su vigencia (52).

NOTA. — En mi concepto, esta es la verdadera doctrina de la ley de Moratoria, siempre que se la aplique, durante la vigencia, a

(47) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 1°; G. del F.; t. 128, p. 80.

(48) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 1°; G. del F.; t. 123, p. 199; t. 126, p. 62; y t. 128, p. 3.

(49) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 1°; G. del F.; t. 126, p. 284.

(50) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 2°; Jur. Arg.; t. 49, p. 594.

(51) CORDOBA. — C. C. 2°; juicio: Croux de Metager v. Blanck; 10/7/936; libro 14.

(52) CAPITAL FEDERAL. — C. C. 2°; Jur. Arg.; t. 48, p. 193; y CAMARA FEDERAL DE LA PLATA; Jur. Arg.; t. 50, p. 41.

toda obligación hipotecaria, con prescindencia del acogimiento a la prórroga.

—El 6 % de interés sólo rige para los deudores acogidos a la ley (53).

NOTA. — Este fallo corresponde a la Cámara Comercial de la Capital y contradice la jurisprudencia que tiene adoptada el Tribunal en los casos que se registran en Gaceta del Foro (t. 122, p. 176; t. 123, p. 220; y t. 125, p. 39). ¿Implica esto un cambio de criterio? Tengo entendido que no, pues en tal supuesto el Tribunal hubiera fundado la rectificación de su tesis anterior.

La composición de la Cámara en esta sentencia explica suficientemente el punto dudoso. En efecto, la mayoría estuvo formada aquí por los doctores Bouquet y Meléndez, partidarios ambos de la tesis restrictiva de las Cámaras Civiles, habiendo votado en disidencia el doctor Zambrano. En cambio, la tesis que extiende los beneficios de la tasa de interés a los deudores hipotecarios no acogidos fué sentada con la mayoría de los doctores Zambrano y Labougle, con la disidencia del doctor Bouquet.

Resulta inexplicable que hasta la fecha no se haya procurado unificar criterio sobre la interpretación del Art. 6°. Y hasta que esto no ocurra, los profesionales deben prestar mucha atención a la forma en que se constituye el tribunal, ya que de tal circunstancia depende la procedencia o rechazo de las cuestiones vinculadas con la tasa de interés. Tales fluctuaciones disminuyen la autoridad que debe acompañar a todo fallo judicial, y menoscaban los prestigios de la justicia, pues el derecho de las partes se nos presenta aquí como el juego malabar resultante de la composición del tribunal.

—Los intereses deben liquidarse al tipo contractual hasta la vigencia de la ley de Moratoria, a la cual se acogió el deudor, y al 6 % durante la vigencia (54).

—El 6 % de interés que fija la ley 11.741 es aplicable aún a los intereses corridos con anterioridad a su vigencia (55).

(53) CAPITAL FEDERAL. — C. Com.; G. del F. t. 129, p. 251; 6/8/937.

(54) LA PLATA. — Cámara Federal; Jur. Arg.; t. 50; p. 41.

(55) LA PLATA. — C. C. 1°; Jur. Arg. t. 50, p. 668.

NOTA. — Disiento con este fallo en cuanto aplica retroactivamente la tasa de interés. Es verdad que el Art. 6°. sólo se refiere al cobro de intereses durante la vigencia, callando en cuanto a la época en que fueron devengados, mas todo el debate parlamentario alrededor de este punto permite aseverar, sin vacilaciones, que la prohibición de cobrar intereses superiores al 6 % se refiere únicamente a los réditos comprendidos en el período de vigencia. Ya dije en este trabajo que un régimen tiene los intereses devengados con anterioridad a octubre de 1933, y otro diverso los posteriores a ese momento.

CAPITULO IV

LIQUIDACION DE INTERESES

SUMARIO: 22. Destino de los intereses anteriores a la vigencia. — 23. Capitalización. — 24. Fundamentos de las Cámaras Civiles de la Capital. Primero. — 25. Segundo. Art. 5°. de la ley 11.741. — 26. Tercero. Discusión en Diputados. — 27. Cuarto. Debate en el Senado. — 28. Regla del Código Civil. — 29. Deudor hipotecario no ejecutado. — 30. Caso de ejecución. — 31. Quinto argumento. 32. Simple moratoria.

22. DESTINO DE LOS INTERESES ANTERIORES A LA VIGENCIA. — El Art. 3°. de la ley de Moratoria permite el acogimiento a la prórroga con un atraso máximo de dos años en el pago de los intereses convenidos, que hubieren sido devengados con anterioridad a octubre de 1933 ⁽⁵⁶⁾. Mas en parte alguna del texto se dice cuál es el destino de esta deuda.

Con motivo de la liquidación de intereses durante la vigencia, ya se ha planteado ante algunos tribunales del país el problema relativo a saber si tal importe debe sumarse al capital y sobre este monto calcularse el interés legal, o, por el contrario, si para ese atraso se ha establecido una simple moratoria.

Para mí, el problema tiene doble importancia: una actual en cuanto su dilucidación nos porporcionará la base para calcular el

(56) El 20 en la Capital Federal y el 27 en todo el interior.

interés durante la vigencia; y otra final, es decir, al concluir la prórroga de cada obligación hipotecaria, que nos permita conocer si los acreedores podrán cobrar ese importe con o sin interés.

23. CAPITALIZACION. — Las Cámaras Civiles de la Capital Federal han sido las primeras en emitir juicio sobre este asunto. Tienen adoptada la siguiente doctrina, que han mantenido hasta hoy: “Los intereses devengados con anterioridad a la ley se suman al capital, y el todo devenga el interés legal”.

La Cámara Civil 2ª. fué la primera en hacerlo, al dictar sentencia en la causa “Devoto v. Roca”, con fecha 17 de octubre de 1934, con la autorizada opinión de los camaristas, doctores Salvat, Lagos y Tezanos Pinto ⁽⁵⁷⁾. Le siguió luego la C. C. 1ª. con el fallo dictado en el juicio “Verri v. Castuogno”, con fecha 19 de julio de 1935, fallo que suscriben los doctores Sauze, Coronado y Grandoli ⁽⁵⁸⁾.

Los fundamentos del primer fallo están comprendidos en el segundo, por lo cual sólo voy a considerar las razones de la C. C. 1ª. con el propósito de ver si la tesis sustentada se conforma con el texto legal y con los propósitos que lo inspiraron.

24. PRIMER ARGUMENTO. — “De acuerdo a la ley N° 11.741, los intereses atrasados hasta dos años, inclusive los punitivos, se suman al capital cuando el deudor se acoge a la moratoria hipotecaria, corriendo entonces, a partir de la vigencia, como único interés el del 6 % fijado en el Art. 6°.”.

Creo haber dicho que la ley no menciona tal cosa, pues de haberlo hecho no habría problema por aclarar ni tendría razón alguna el comentario y análisis que dedico a este asunto. Fuera de la tolerancia que para estos intereses admite el Art. 3º. no existe en la ley otra referencia expresa a su respecto. Tal razonamiento debe considerarse sólo como una interpretación del alto tribunal.

(57) Gaceta del Foro; t. 112, p. 335.

(58) Gaceta del Foro; t. 118, p. 293; y reiterada al t. 118, p. 31; t. 123, p. 152; y t. 124, p. 23; etc.

25. SEGUNDO. — “Es la interpretación lógica del Art. 5º, de sus finalidades y de la intención de la ley, de conceder la prórroga sin perjudicar a los acreedores, dejando improductivo el crédito”.

No me parece posible argumentar con el Art. 5º. dado que éste se limita a reglar el interés exigible durante la vigencia, sin mencionar sobre qué monto deben liquidarse. Adviértase, además, que el capital no queda improductivo, quedando únicamente por aclarar si la deuda de interés atrasado es capaz de reeditar nuevo interés.

26. TERCERO. — “Discusión parlamentaria en la Cámara de Diputados de la Nación (año 1933, t. I, págs. 722 y 846)”.

No es necesario recurrir a la discusión en Diputados, ya que el Art. 4º sancionado por dicha Cámara dice textualmente: “Los deudores que a la fecha de la promulgación de esta ley no estuvieran atrasados en el pago de un año de tasas, impuestos o contribuciones podrán acogerse a la prórroga establecida en el artículo 1º. notificando al acreedor por acto judicial o notarial, dentro del plazo de 60 días de la promulgación de la presente ley, que optan por la *capitalización de los intereses debidos* hasta un máximo de dos años. Hecha esa manifestación de voluntad, se considerará desde entonces, a todos los efectos, acrecido el importe íntegro de los intereses debidos al capital hipotecario primitivo” (59).

Según el criterio allí dominante, el deudor acogido podía capitalizar hasta dos años de intereses atrasados: uno anterior a la vigencia legal, y otro durante ella. La capitalización en la Cámara de Diputados es, pues, indiscutible. Pero, ¿se ha echado en olvido que la Comisión del Senado cambió totalmente el régimen relativo a intereses y que su criterio prevaleció en la ley?

¿Cómo puede argumentarse con un sistema expresamente rechazado?

Por tanto, ni la capitalización proyectada en la Cámara de Diputados, ni todo el debate a su respecto, pueden aducirse con éxito en apoyo de la tesis que analizo.

(59) Ver el texto de la sanción de Diputados en el D. de S. del Senado; pág. 1010; septiembre 12 de 1933.

27. DEBATE EN EL SENADO. CUARTO ARGUMENTO. —

Los pasajes pertinentes de la discusión en esta Cámara son los que transcribo a continuación, por considerarlos de importancia.

Sánchez Sorondo. — “Yo pondría un agregado, que es el siguiente: “que en *ningún caso se cobrarían intereses de intereses, como saldos atrasados*”.

Arenas (miembro informante). — “El único saldo atrasado son los intereses a la época de vigencia de la ley....”

Sánchez Sorondo. — “Pero como la ley tiene tres años de vigencia, *¿qué pasará cuando termine la prórroga de la ley?*”.

Arenas. — “*Se regirán por el derecho común.* Es sabido, señor senador, que el C. C. establece que no podrán cobrarse intereses de intereses, sino por pacto posterior a la fecha del contrato primitivo” (60).

De la transcripción precedente, surgen con nitidez dos conclusiones importantes que no deben perderse de vista: a) que el miembro informante de la Comisión del Senado, doctor Arenas, no participaba del criterio de la Cámara de Diputados; y b) que el Senado no quiso resolver lo relativo a capitalización, dejando al C. C. la solución del problema. Y esto ya es hablar demasiado claro.

¿Pero cuál es el derecho común al respecto?

28. REGLA DEL CODIGO CIVIL. — El Art. 623 del C. C. prohíbe la capitalización de intereses o anatocismo como regla, salvo dos excepciones: a) convención posterior entre acreedor y deudor; y b) cuando liquidada judicialmente la deuda y ordenado el pago por el juez, el deudor fuere moroso en hacerlo. Tal prohibición —dice el doctor Salvat— reposa en razones de orden económico y moral, por lo cual el artículo adquiere el carácter de orden público (61).

Nuestro problema es, pues, bien sencillo. Se reduce a comprobar si los deudores hipotecarios acogidos a la prórroga encuéntranse comprendidos en alguna de las excepciones expresamente consignadas en el Código. En caso de no estarlo, habría que aplicar la norma citada, es decir, la no capitalización.

(60) Diario de Sesiones del 15 de septiembre de 1933, pág. 1095).

(61) Salvat; Obligaciones; 1935; pág. 210; N° 502.

Por lo pronto, la primera excepción sólo autorizaría a capitalizar intereses en el caso que mediare acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario.

La segunda, exige la concurrencia simultánea de tres requisitos! 1.º) deuda judicialmente liquidada; 2.º) resolución del juez; y 3.º) mora del deudor.

Como la solución buscada puede encontrarse en este pasaje del Código Civil, bueno es recordar que, según lo dice el doctor Salvat, el requisito relativo a “deuda judicialmente liquidada” supone un juicio concluido (62). Y el doctor Colmo añade, a su vez, que “la simple circunstancia de que el juez condene al deudor a pagar el capital adeudado y los intereses debidamente acumulados, no pone al deudor en mora, por aplicación del Art. 509. Estará en mora cuando el juez, interpretando las circunstancias, prefije al deudor un plazo para que pague, y cuando además el acreedor haya instado el procedimiento en demanda de ese pago, mediante notificaciones, interpretaciones o simples requerimientos privados...” (63).

Ahora bien, ¿es posible que un deudor hipotecario acogido a la prórroga se encuentre en tales circunstancias? Dos hipótesis necesito considerar a continuación.

29. DEUDOR HIPOTECARIO NO EJECUTADO. — Si el acogimiento tuvo lugar sin mediar ejecución, es fuera de toda duda que no concurren en favor del acreedor ninguna de las tres condiciones que pudieran autorizarlo a capitalizar los intereses anteriores a la vigencia de la ley. La capitalización respecto de estos deudores resulta, pues, manifiestamente inaceptable.

30. CASO DE EJECUCION: a) *Liquidación posterior al remate aprobado*. — En los juicios ejecutivos, la liquidación del capital, intereses y costas sólo se efectúa ordinariamente después de la aprobación de la venta de los bienes subastados. Es posible, entonces, que a esta altura del procedimiento concurren en favor del acreedor

(62) Salvat; Obligaciones; 1935; pág. 211; Nros. 504 y 505.

(63) Colmo; Obligaciones; 1928; N°. 437; pág. 306.

por las tres condiciones exigidas por el Art. 623 del C. C. (2ª parte) para la capitalización de los intereses. Mas en estas circunstancias no puede encontrarse un deudor acogido a la prórroga, por la simplísima razón de que el remate aprobado impide el acogimiento (Art. 4º).

b) *Liquidación anterior al auto aprobatorio.* — A pesar de ser poco probable que se presente esta situación, no veo impedimento para que el deudor solicite, después de la sentencia de remate, que se le liquide su deuda a fin de abonarla. Si a esta situación excepcional pero no imposible, agregamos que media aprobación de la planilla y mora del deudor para su pago, habríamos encuadrado el caso en la segunda parte del Art. 623 del C. C., que autoriza la capitalización de intereses.

El deudor hipotecario que se haya acogido en este trance, ¿está obligado a mantener la capitalización, y, en consecuencia, a pagar interés sobre interés?

Aun en esta hipótesis me cabe duda, puesto que debemos considerar que la prórroga de las obligaciones hipotecarias, operada en virtud de la ley N° 11.741, produce como efecto jurídico destacable la desaparición de la mora en que pudiera encontrarse el deudor, ya provenga ella del retardo en el pago del capital, ya de las amortizaciones, ya de los intereses convenidos.

Insinúa esta solución el Art. 7º. de la ley, cuando dice: "... Los deudores que se acojan a la prórroga acordada por esta ley, no incurrirán por ello en mora que autorice al acreedor a cobrar intereses punitivos". Es verdad que sólo se refiere a una categoría de intereses, sin embargo el dilema de hierro subsiste: o los deudores acogidos permanecen en mora durante toda la vigencia de la prórroga, o aquélla ha cesado de inmediato, como consecuencia lógica y necesaria del acogimiento. Y si tal efecto se admite, no es desatinado afirmar que con ello desaparece uno de los elementos esenciales para que la capitalización sea posible de acuerdo al Código Civil.

En suma, no encuentro la posibilidad de aplicar ninguna de las excepciones del Art. 623 del C. C. a los deudores hipotecarios acogidos a la prórroga.

31. QUINTO ARGUMENTO. — “No tiene nada de extraño que la ley 11.741 disponga la capitalización de intereses, desde que el C. C. la admite en diferentes situaciones, como las contempladas en los Arts. 623, inc. 2º, 1950 y 2030”.

Llevo dicho con insistencia que ninguna disposición de la ley menciona para nada la capitalización de intereses, como asimismo que los antecedentes parlamentarios al respecto resultan más bien desfavorables. En efecto, si bien Diputados la incluyó en su sanción, no ocurrió lo mismo en el Senado, donde fué sustituida por un sistema distinto, dejando la solución al Código Civil.

La doctrina civilista no desconoce que el anatocismo en nuestro derecho no está prohibido en forma absoluta, ya que el propio codificador ha introducido excepciones en los Arts. 623, 1950 y 2030, pero se ha visto también que la situación de los acreedores hipotecarios acogidos no encuadra en ninguna de ellas.

Por otra parte, a falta de una excepción expresa debemos estar a la regla del Código, dado que no es posible crearla por vía de interpretación. Frente a una norma prohibitiva y de orden público, el criterio judicial tiene que ser forzosamente restrictivo.

A todo lo que llevo dicho sobre este particular, podemos añadir que la duda, si la hubiere, favorece al deudor; y que la capitalización, lejos de estar en consonancia con los propósitos claros de la ley 11.741, agrava seriamente la situación de los deudores hipotecarios.

Las razones que acabo de aducir me permiten afirmar, que la tesis sostenida en los dos fallos de las Cámaras Civiles no armoniza con la ley de Moratoria, ni con el precepto del Art. 623 del Código Civil. Por consiguiente, no deben seguir esa doctrina equivocada los tribunales que no hayan emitido juicio todavía sobre este problema.

32. SIMPLE MORATORIA. — He analizado detenidamente la posibilidad de capitalizar la deuda por intereses anteriores a la vigencia, llegando a la conclusión de que ello no es factible, salvo el caso que mediare acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario, pues esta hipótesis la excepciona expresamente el Art. 623 del Código

Civil. Queda, pues, como destino de ese importe la simple moratoria.

En otras palabras, los intereses de que se habla, no deben sumarse al capital para devengar nuevo interés, ni son exigibles tampoco por el momento, puesto que existe moratoria para su pago. De tal modo que los acreedores recién podrán cobrarlos cuando concluya la prórroga de cada obligación hipotecaria, bien ocurra esto por cesación de los beneficios, bien fuere por la efectiva expiración del plazo prorrogado.

CAPITULO V

INTERES LEGAL Y CONTRACTUAL

SUMARIO: 33. Destino de la diferencia. — 34. ¿Se capitaliza? — 35. ¿Se puede cobrar al final de la prórroga? — Criterio del Senado. — 36. ¿Existe remisión legal y forzosa? — 37. Jurisprudencia

33. DESTINO DE LA DIFERENCIA. — Al finalizar la prórroga de las obligaciones hipotecarias, ya sea por expiración efectiva del plazo, ya fuere por cesación de los beneficios, tanto los acreedores como los deudores pudieren necesitar conocer cuál es el destino de la diferencia entre el tipo de interés que pactaron y el fijado en la ley para regir durante la vigencia.

He resuelto abordar este problema porque temo que se le dé una solución equivocada, como ha ocurrido con la capitalización de la deuda por intereses atrasados, que acabo de rebatir en el capítulo cuarto. Y mi temor lo acrecientan, por una parte, la disparidad de criterio que se advierte entre la sanción de la Cámara de Diputados y el texto legal; y, por otra, la circunstancia de existir un trabajo sobre esta ley, donde se aconseja, en mi sentir, una solución equivocada. Con tal objeto, voy a considerar en párrafo aparte las distintas hipótesis posibles.

34. ¿SE CAPITALIZA? — Hemos visto en el capítulo ante-

rior, que el Art. 4 de la sanción de la Cámara de Diputados permitía capitalizar hasta dos años de intereses atrasados (64). Y también dijimos entonces que este sistema no predominó en la ley.

La capitalización de la diferencia entre el interés legal y el contractual no se advierte en el debate parlamentario de ninguna de las Cámaras, ni en la sanción de Diputados, ni mucho menos se llevó al texto legal. Por consiguiente, sobran razones para desechar, en absoluto, la capitalización de ese importe.

35. ¿SE LA PUEDE COBRAR AL FINAL? — El Art. 6° de la sanción de la Cámara de Diputados solamente permitía ejecutar intereses cuyo tipo no excediera al 4 % anual, postergando el cobro de la diferencia con el pactado para cuando fuera exigible el capital. Según esto, no existía remisión de parte de los intereses convenidos, sino únicamente una moratoria parcial para su pago.

Pero llega el proyecto en revisión al Senado y la Comisión del alto cuerpo introduce cambios fundamentales en materia de intereses. Y así, por ejemplo, sustituye el Art. 6° del proyecto por otro en el cual se limita al 6 % el interés cobrable durante la vigencia de la ley, callando en lo que respecta a la diferencia.

Ya puede haber percibido el lector, que existe fundamental diferencia entre una y otra sanción: mientras la Cámara de Diputados desdobra el interés contractual, exigiendo el 4 % durante la vigencia y postergando el resto para el final, la Comisión del Senado, cuyo criterio predominó en la ley, altera esencialmente la voluntad de las partes, en cuanto fija, en forma imperativa, un interés legal durante el período de vigencia.

El miembro informante, doctor Arenas, dando las razones que indujeron a la Comisión para cambiar el sistema, dijo que lo sancionado en la Cámara Joven no hacía otra cosa que postergar el mal, para luego liquidar a los deudores, añadiendo que con la tasa de interés se procuraba un alivio definitivo para aquéllos (65).

Los clarísimos propósitos que determinaron la fijación de una tasa al interés, permiten aseverar que los acreedores no pueden co-

(64) Ver el Art. 4° transcripto al N° 26.

(65) Ver Diario de Sesiones del 14 de septiembre de 1933, pág. 1064.

brar esa diferencia al concluir la prórroga. Sin embargo, el señor Pelegrín Falcón, autor de un trabajo sobre esta ley (66), sostiene un criterio adverso, aun cuando sin fundar mayormente su posición.

En suma, el Art. 6° de la ley, los fundamentos que lo apoyan (ver N° 19), y su constitucionalidad declarada por la Corte Suprema de Justicia, todo ello nos autoriza a concluir afirmando que, durante el período de vigencia, no rige sino el interés legal. Por lo tanto, no existe posibilidad alguna de que los acreedores puedan cobrar la diferencia que hubiere entre éste y el que pactaron en el contrato.

36. ¿EXISTE REMISION LEGAL? — Nos queda por averiguar si la fijación de una tasa al interés implica una quita de carácter forzoso.

Sabido es que el Código Civil sólo legisla sobre la remisión voluntaria, y la ley de Moratoria, a su vez, guarda silencio al respecto. No obstante ello, me parece que la limitación del interés, durante la vigencia, importa prácticamente una remisión parcial y forzosa del excedente, que extingue en forma parcial la obligación.

37. JURISPRUDENCIA. — No puedo citar ningún caso judicial concreto porque ignoro que se haya presentado. Pero, en cambio, he conseguido un fallo de la Cámara Civil 2ª de la Capital, donde al resolver un juicio sobre pago por consignación el tribunal, en realidad, nos anticipa la verdadera solución de este problema.

“Al reducir al 6 % el interés pactado la ley 11.741, ha querido hacer una quita a los deudores, sin ningún compromiso que agrave su situación para el futuro, tal como resulta del Art. 6° de esa ley y de su discusión parlamentaria (D. de S.; 1933, t. 1° p. 836 y siguientes)”.

Lo transcripto constituye un pasaje del voto del doctor Tezanos Pinto, al cual adhirieron los doctores Salvat y Senillosa (67).

(66) Necesidad y Constitucionalidad de la ley de Moratoria; pág. 101.

(67) Gaceta del Foro, t. 123, pág. 33; juicio: Pinedo Oliver v. Blas Gazzo.

CAPITULO VI

PANORAMA FINAL

SUMARIO: 38. Vencimiento o caducidad de la prórroga. — 39. Modo de liquidar la deuda: a) al demandar; b) en la ejecución de sentencia; c) al cesar los beneficios. — 40. ¿Pueden proseguirse los juicios paralizados — 41. Sistema acumulativo. — 42. Jurisprudencia.

38. VENCIMIENTO O CADUCIDAD DE LA PRORROGA.

Voy a intentar, en este capítulo, un estudio del panorama jurídico que las obligaciones hipotecarias ofrecerán al concluir la prórroga de cada una de ellas, ya sea por vencimiento efectivo del plazo, ya fuere por caducidad. No pretendo con esto captar todos los problemas del futuro, sino únicamente considerar aquéllos de carácter más probable.

Es indiscutible que la voluntad contractual de las partes ha sido alterada en varios aspectos por la vigencia de la ley de Moratoria. Concluída ésta, debemos señalar como principal efecto el renacimiento del contrato en toda su integridad. En consecuencia, una vez exigible la obligación el deudor debe proceder a efectuar el pago, conforme a las modalidades convenidas. Si no lo hiciere, su acreedor tendría título hábil para exigir su cobro judicialmente.

Llamo en especial la atención de los acreedores, a fin de que, en el momento del pago o al instaurar la demanda, no incurran en el error de aplicar las disposiciones contractuales a ninguna situación regida por la ley N°. 11.741, pues de hacerlo experimentarían perjuicios. Por ejemplo, si capitalizan los intereses anteriores a la vigencia, el deudor podría oponerles la excepción de “plus petitio”, que, a más de prosperar, les haría perder las costas de la ejecución, siempre que consignare el importe realmente adeudado (68).

Las indicaciones concretas que haré más adelante, tienden, en primer lugar, a impedir los desacuerdos entre acreedores y deudores, y, en caso de producirse, a contribuir a resolverlos en el litigio.

(68) Art. 864 del C. de P. C. de Córdoba y similares.

39. LIQUIDACION DEFINITIVA. — Salvo los acreedores que resultaren favorecidos por la capitalización de intereses erróneamente resuelta por las Cámaras Civiles de la Capital (ver capítulo IV), los restantes del país no deben correr el riesgo de hacerlo, sin conocer previamente el criterio del tribunal respectivo.

Quien siga mi modesta opinión, no deberá, entonces, capitalizar los intereses en ningún caso, debiendo efectuar los cálculos en la forma que indico a continuación.

a) *Al demandar.* — El acreedor debe incluir en su demanda las siguientes partidas: a) el capital adeudado; b) los intereses anteriores a la prórroga, hasta dos años, al tipo contractual, sin capitalizarlos; c) el interés legal que se le adeudare; d) los intereses contractuales desde el vencimiento de la prórroga, hasta el día en que interponga la demanda; e) los intereses punitivos posteriores al vencimiento de la prórroga.

Todo cálculo de intereses debe hacerse tomando como base el capital, pues de no hacerlo se incurriría en la capitalización prohibida.

b) *En la ejecución de sentencia.* — Al importe demandado, que ya hemos visto cómo se calcula, corresponde añadir los intereses pactados, desde el día de la demanda, hasta la fecha de la liquidación definitiva, o bien los moratorios que el juez fijare, si no hubiere interés convenido en el contrato (Art. 622 del C. C.).

c) *Al cesar los beneficios de la ley.* — Es preciso determinar el día en que caduca la prórroga, por cuanto él delimita el interés legal del contractual. ¿Debemos estar al día en que se produjo el hecho que originó la pérdida de los beneficios? ¿Al de la demanda? ¿Al de la notificación? ¿Al de la sentencia?

Siguiendo la opinión de la generalidad de los procesalistas, tenemos que admitir que la sentencia produce efectos retroactivos al día en que el deudor fué interpelado. Desde ese momento renace toda la fuerza del contrato y, por tanto, comienza a correr el interés que se hubiere convenido.

Con esta aclaración, es aplicable todo lo dicho anteriormente.

40. ¿PUEDEN PROSEGUIRSE LOS JUICIOS PARALIZADOS? — Con buen criterio, algunos tribunales han permitido a los acreedores que demanden la cesación de los beneficios de la ley en los juicios paralizados por el acogimiento. Pienso que al concluir la prórroga, debe dejarse a los acreedores hipotecarios que opten entre la iniciación de nuevas demandas, o entre la prosecución de las paralizadas.

Inconveniente jurídico no existe, en cambio los acreedores ganan en tiempo y los deudores en economía. Opino así, no obstante prever la necesidad de ampliar la demanda, en unos casos, y en efectuar un nuevo requerimiento de pago en otros.

Además, estamos en presencia de una situación excepcionalísima, por lo cual la jurisprudencia debe permitir salir de ella en la forma menos onerosa para los litigantes.

41. SISTEMA ACUMULATIVO. — Los deudores hipotecarios de este sistema obtuvieron dos ventajas al acogerse a la ley: a) prórroga para el pago de las cuotas de capital que debían abonar durante la vigencia; y b) rebaja del interés al 6 % en las cuotas de capital comprendidas en la prórroga.

Concluída la prórroga, sus obligaciones consistirán en el pago de las cuotas de capital no abonadas y en efectuar los servicios en adelante conforme al contrato.

Sin embargo, lo más prudente, tanto para los acreedores como para los deudores vinculados por esta clase de operaciones, quizás sea convenir en acumular las cuotas de capital prorrogadas y en fijar una nueva tabla de amortizaciones para el futuro.

No mediando acuerdo, la liquidación deberá hacerse en la forma siguiente: a) capital prorrogado; b) intereses atrasados hasta dos años, anteriores a la vigencia; c) el interés legal hasta el vencimiento de la prórroga o su caducidad; d) el interés contractual en adelante y e) el interés punitivo posterior al vencimiento del plazo.

42. JURISPRUDENCIA. — Los intereses devengados duran-

te la prórroga pueden cobrarse en el juicio paralizado por el acogimiento (69).

—La cesación de los beneficios de la ley puede demandarse en la ejecución paralizada por el acogimiento del deudor o en juicio separado. (70).

CAPITULO VII

SUMARIO: 43. Problemas que originará el vencimiento de las leyes 11.741 y 12.310. — 44. Conclusiones del Censo Hipotecario Nacional. 45. Problema hipotecario argentino. — 46. Soluciones propuestas. — 47. Planes de la Comisión del Censo. — 48. Proyecto del diputado Carmelo Piedrabuena. — 49. Proyecto del diputado Joaquín Méndez Calzada. — 50. Proyecto del diputado J. Simón Padrós. — 51. Proyecto del Poder Ejecutivo Nacional.

43. PROBLEMAS QUE ORIGINARA EL VENCIMIENTO DE LAS LEYES 11.741 y 12.310. — Tengo dicho en el capítulo primero de este trabajo, que la prórroga de las obligaciones garantidas con hipoteca no vencerá simultáneamente, sino que, por el contrario, hay dos épocas de vencimiento. Una, que ocurrirá el 20 de octubre de 1938 en la Capital Federal, correspondiente a estas obligaciones: a) las vencidas o exigibles antes del 20 de octubre de 1933; b) las vencidas o exigibles después del primer año de vigencia, es decir, con posterioridad al 20 de octubre de 1934.

El segundo vencimiento no será simultáneo como el de las anteriores, pues no teniendo este grupo un comienzo común en el cómputo de la prórroga, tampoco lo tendrá al concluir. Son las obligaciones vencidas o exigibles, conforme al contrato, entre el 20 de octubre de 1933 y el 20 de octubre de 1934, las que tendrán un vencimiento escalonado en el espacio de tiempo comprendido entre el 20 de octubre de 1938 y el 20 de octubre de 1939. (Tratándose del interior, cómputese el término desde el día 27 de octubre).

Si el Congreso no dicta una nueva ley, que permita salir al país

(69) C. C. 1°. de la Capital Federal; t. 120; p. 304.

(70) C. C. 1°. de la Capital Federal; t. 126; p. 102.

del estado de moratoria parcial en que se encuentra, es indudable que el restablecimiento de la voluntad contractual resurgirá con el vencimiento del término. Y no es aventurado predecir, que miles de relaciones jurídicas, actualmente bajo el régimen legal de emergencia, caerán a tribunales en busca de la decisión de un cúmulo de problemas originados por la vigencia de la ley de Moratoria. Tales, por ejemplo, como los relativos a la liquidación de la deuda, al destino de la diferencia entre el interés contractual y el legal fijado durante la vigencia, y algunos otros que han sido materia de estudio en los capítulos anteriores.

A esto debemos añadir las observaciones de la Comisión del Censo (Cap. IV), que resumo a continuación:

- a) “La repercusión en el mercado monetario de la enorme masa de dinero que se movería con las cancelaciones y nuevos préstamos”.
- b) “Las numerosas ejecuciones provocarían probablemente la caída del valor de los inmuebles”.
- c) “La ruina de muchos deudores y la imposibilidad de que se cubran sus créditos”.

Si tal cosa ocurriera, nos encontraríamos con que el esfuerzo realizado para dictar una legislación, que temporariamente alteró nuestro régimen jurídico, habría sido estéril en gran parte, por cuanto los males de carácter general que procuró evitar vendrían a cumplirse. Es preciso, pues, estudiar la manera de sacar al país del estado de moratoria, en tal forma, que los intereses de acreedores y deudores, como así también la economía general no experimenten mayores lesiones.

44. CONCLUSIONES DEL CENSO HIPOTECARIO NACIONAL. — Según las conclusiones del Censo Hipotecario Nacional, realizado por mandato de la ley 12.318, la deuda hipotecaria del país, calculada al 31 de diciembre de 1936, puede apreciarse globalmente en la suma de 5.120 millones de pesos. Ahora bien, de ese importe debemos deducir 1.533 millones de pesos correspondientes al Banco Hipotecario Nacional, y 1.645 millones en que se calcula

la deuda ajena a la moratoria. El importe sobrante de 1.942 millones corresponde á la deuda hipotecaria en estado de moratoria.

Por otra parte, la Comisión del Censo calcula en 341.875 el número de las obligaciones garantidas con hipoteca, de las cuales corresponden 132.000 a la deuda en moratoria. A esta cifra la desdobra así: 100.000 hipotecas son de pago íntegro y las 32.000 restantes, de pago por cuotas.

45. PROBLEMA HIPOTECARIO ARGENTINO. — A estar a lo dicho anteriormente, el problema hipotecario argentino no lo constituye la deuda global, sino la que se encuentra en la actualidad en estado de moratoria, esto es, las 132.000 obligaciones garantizadas con hipoteca, que representan un capital de 1.942 millones de pesos.

La manera cómo ha de salir el país del estado de moratoria, agita en la actualidad a toda la opinión pública. La prensa casi unánime de la República reclama una pronta y acertada solución a este problema. Y no podemos decir que esto haya caído en el vacío, pues dichos anhelos se han concretado en los proyectos, que más adelante analizaré.

Tanto preocupa la solución de este problema, que hasta instituciones particulares, como el Museo Social Argentino, se proponen estudiarlo desde puntos de vista tan diversos como el jurídico, el social, el económico, etc.

46. SOLUCIONES PROPUESTAS. — Varios diputados de la Nación, anhelantes de solucionar este problema, han presentado algunos proyectos de ley ante la Cámara de que forman parte, basándose para ello en los datos y planes proporcionados por la Comisión del Censo. Y a su vez, el Poder Ejecutivo Nacional acaba de enviar al Congreso un extenso y fundamentado proyecto sobre el mismo punto.

Ahora bien, todas estas iniciativas serán materia de consideración de este trabajo, por lo menos en aquellos aspectos fundamentales. Mas antes de dar comienzo a la tarea, me apresuro a dejar expresa constancia que si alguna crítica realizo no tendrá otro objeto que

llamar la atención de sus autores para que recapaciten sobre el particular.

No adopto la postura cómoda de quien se limita a señalar defectos en la obra ajena. Mi propósito es claro y modesto: anhela realizar una crítica constructiva, contribuyendo así, con un minúsculo aporte, a que la nueva ley a dictarse aparezca exenta de los errores y vacíos de la anterior.

47. PLANES DE LA COMISION DEL CENSO. — Las soluciones que insinúa pueden sintetizarse en la siguiente forma:

I) Las obligaciones de pago por cuotas reiniciarán los servicios al vencimiento de la prórroga, abonando el 6 % de interés y postergando para el final las cuotas no pagadas.

II) Para las de pago íntegro, propone dos planes:

- a) Pago del 3 % de amortización y el 6 % de interés. Cancelación: 18 años, 6 meses y 11 días.
- b) Pago del 4 % de amortización y el 6 % de interés. Cancelación: 15 años, 5 meses y 14 días.
- c) Extiende a 5 años la prórroga de aquellas obligaciones que tenían un plazo menor. Los pagos se realizarán de acuerdo al siguiente orden:

Préstamos vencidos en:	1938	1939	1940	1941	1942	1943	1944
Hasta 31/12/33	10 %	saldo					
1934	10 „	10 %	saldo				
1935	10 „	10 „	10 %	saldo			
1936	10 „	10 „	10 „	10 %	saldo		
1937	10 „	10 „	10 „	10 „	10 %	saldo	
1938	10 „	10 „	10 „	10 „	10 „	10 %	saldo

Además, los deudores podrán convertir la deuda al Banco Hipotecario Nacional y si éste concediese el crédito, los acreedores reci-

birían el 20 % de las cédulas acordadas y un certificado de cédulas “no negociables” por el resto.

Los proyectos que a continuación analizaré contienen, en gran parte, las soluciones aconsejadas por la Comisión del Censo. Por consiguiente, reservo para esa oportunidad el estudio de las mismas.

48. PROYECTO DEL DIPUTADO PIEDRABUENA. — Este legislador proyecta en resumen lo siguiente:

I) Pago en tres cuotas: 20 % al vencimiento de la ley; 30 % al año; y el 50 % a los dos años.

II) Interés: 6 %.

III) Extinción de los saldos deudores.

Artículo 1°. — Las obligaciones garantidas con hipoteca, constituidas con anterioridad a la ley 11.741, y que se hayan hecho exigibles por falta de pago de intereses, amortizaciones convenidas o vencimiento del término de la obligación, sólo podrán ejecutarse en la siguiente forma: el 20 % a la expiración de la ley 11.741; el 30 % año y el 50 % a los dos años de la misma fecha.

Conceptúo que las facilidades de pago que acuerda el artículo son demasiado limitadas, siendo muy difícil que puedan cumplir con las amortizaciones los deudores hipotecarios.

Además, el proyecto computa los plazos de uno a dos años a contar desde la expiración de la ley 11.741, pero como ésta no concluirá simultáneamente para todos los deudores, como lo tengo sostenido en el capítulo primero de este trabajo, parece preferible referir la nueva ley al vencimiento de la prórroga de cada obligación.

Por otro lado, considero que el artículo ganaría en claridad si se le suprime lo relativo a las causas de exigibilidad de las obligaciones, máxime si tenemos en cuenta que no las restringe. Bastaría, pues, con delimitar el campo de la ley, haciendo referencia a las obligaciones prorrogadas por las leyes anteriores, dado que sólo pueden encontrarse en tal situación aquéllas que se hicieron exigibles por los motivos indicados.

Artículo 2. — El beneficio del término legal, caduca de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, en los siguientes casos:

- a) Cuando el deudor dejare de abonar una o varias cuotas en la época fijada;
- b) Cuando se encuentre atrasado en el pago de los intereses legales o deje de abonarlos en las épocas convenidas;
- c) Cuando se encuentre igualmente atrasado en un año en el pago de los impuestos, o servicios públicos fiscales.

Considerar como causales de caducidad de los beneficios el incumplimiento en el pago de las amortizaciones e intereses, significaría la inocuidad de la ley, por cuanto el mejor pagador puede tener un inconveniente momentáneo que lo obligue a incurrir en el atraso de uno o dos servicios, sin que esto implique la imposibilidad de restablecerlos de inmediato.

Hay que tener especial cuidado de no exagerar las obligaciones legales del deudor, porque así podría llegarse a inutilizar la nueva legislación. El ideal está en el término medio, esto es, encontrar la manera de reglar sus deberes, en tal forma, que ni el acreedor experimente daños, ni el deudor pierda los beneficios de la ley.

Artículo 6. — Quedan extinguidos los saldos deudores de las hipotecas comprendidas en esta ley y ejecutadas antes o durante su vigencia.

No juzgo prudente que la nueva ley contenga referencia alguna a los saldos que suelen quedar después de vendida la propiedad hipotecada, porque existen múltiples inconvenientes para ello. En primer término, originaríase por segunda vez la cuestión constitucional, ya que el artículo aparece en abierta pugna con el claro precepto del artículo 17 de la C. N.

Asimismo, esto importa salirse del punto en tela de juicio. Se procura solucionar el problema concreto de la deuda en estado de moratoria, mas no crear otros nuevos.

NOTA. — Debe excluirse al Banco Hipotecario Nacional y colocarse disposiciones relativas al orden público y al caso de obligaciones en las cuales no se hubiera estipulado ningún interés.

49. PROYECTO DEL DIPUTADO JOAQUIN MENDEZ CALZADA. — Este proyecto confiere lo siguiente:

- I) Prórroga de las leyes anteriores hasta el 19 de junio de 1939.
- II. Pago del 12 % en concepto de capital e interés.
- III) Divisibilidad de la cosa en caso de ejecución.
- IV) Conversión al B. H. N. de las deudas que no excedan de \$ 10.001.
- V) Los deudores podrán obtener créditos del Instituto Movilizador, con garantía de sus títulos.
- VI) Interés: 6%.

Art. 1°. — Prorrógase hasta el 19 de junio de 1939, la ley N°. 11.741 y su complementaria N°. 12.310, en todos sus efectos y con el régimen de beneficios y excepciones que en ellas se establecen.

He dicho en diversos pasajes (Cap. I), que la prórroga de las obligaciones vencidas o exigibles durante el primer año de vigencia de la ley 11.741, tendrá vencimiento escalonado entre octubre de 1938 y octubre de 1939. Como puede verse, el artículo del proyecto acuerda una prórroga que los deudores a que me refiero no la necesitan, por cuanto la están gozando en virtud de las leyes anteriores.

Art. 2°. — Desde la fecha señalada en el artículo 1°, comenzarán a correr nuevamente los plazos interrumpidos por las leyes 11.741 y 12.310, debiendo completarse a contar de la misma los "plazos de tiempo" que faltase cumplir, con prescindencia de los períodos de prórroga acordados por las leyes mencionadas.

¿Qué plazos se completarán después del 19 de junio de 1939? Si se refiere a los contractuales, bueno es decirlo que una vez concluida la prórroga de cada obligación garantida con hipoteca, no habrá plazo por completar. En efecto, según el art. 1°. de la ley 11.741 para que una obligación sea susceptible de prórroga es necesario que se encuentre en alguna de estas dos situaciones: a) vencida; b) exigible por incumplimiento en el pago de amortizaciones o intereses. Tratándose del primer supuesto, no cabe duda alguna. Si nos ponemos en el caso de obligaciones exigibles, tampoco hay plazo por completar, pues éste caducó por el incumplimiento del contrato.

Art. 3°. — Todas las obligaciones garantidas con hipoteca que se encontrasen acogidas a las leyes Nros. 11.741 y 12.310, podrán optar por su cancelación total a la expiración del plazo pactado; por la reanudación de las amortizaciones que hubiesen sido convenidas en la escritura de constitución; o por su pago en cuotas anuales o semestrales según se convenga, del 12 % anual, en concepto de servicio fijo de intereses y amortización. Si optasen por este último régimen de cancelación, deberán dar noticia legal al acreedor dentro de los tres meses de la sanción de esta ley e iniciar el pago de las cuotas de amortización dentro del término de 15 días, a partir del 19 de junio de 1939. En caso de incumplimiento registrarán las condiciones y plazos que se hubiere pactado.

La única opción que debe reglar el artículo es la relativa a las facilidades de pago que acuerda. Las dos primeras, deben suprimirse, por constituir las obligaciones contractuales del deudor.

En cuanto al cómputo de los tres meses para la opción, me parece preferible referirlos a la publicación de la ley, dado que con esa etapa concluye su elaboración y se la supone jurídicamente conocida.

Dispone también el artículo que los deudores deben iniciar los pagos dentro de 15 días, a contar desde el 19 de junio de 1939, mas esto contraría la parte final del art. 2°. que, aun cuando erróneamente permite completar el plazo que faltare, a contar desde la misma fecha. Es antitético facultar al deudor para que, por un lado, complete el plazo contractual que le faltare después del 19 de junio de 1939, y, por otro, obligarle a iniciar las amortizaciones dentro de 15 días de la misma fecha.

50. PROYECTO DEL DIPUTADO J. SIMON PADROS. —

Los puntos principales de este proyecto son los que indico a continuación:

- I) Pagarán por cuotas los que pactaron el pago íntegro.
- II) Obligaciones de pago por cuotas: reiniciarán los pagos en 1939.
- III) Escala para el interés y prórroga de la diferencia.
- IV) Saldos de ejecución: se pagarán por cuotas en 15 años.

Art. 4°. — Las obligaciones hipotecarias con vencimiento de pago íntegro quedan sujetas a las amortizaciones anuales fijadas como sigue:

<i>Año de vencimiento</i>	<i>Pagos anuales</i>						
	1939	1940	1941	1942	1943	1944	1945
Hasta el 31/12/1933 . .	52 %	48 %					
1934 . .	35	35	30				
1935 . .	26	26	26	22			
1936 . .	21	21	21	21	16		
1937 . .	18	18	18	18	18	10	
1938 . .	15	15	15	15	15	15	10
1939 . .	15	15	15	15	15	15	10
1940 . .	—	18	18	18	18	18	10

Después de 1938, la escala es redundante y podría inducir a error, por cuanto las obligaciones que venzan o se hagan exigibles con posterioridad al 20 de octubre de 1938, no son susceptibles de prórroga, conforme a las leyes 11.741 y 12.310. (Véase el cap. I de este trabajo).

Además, se ha omitido en el cuadro la palabra “exigibilidad”, sin la cual quedarían fuera de él todas las obligaciones que, sin haber vencido, se hicieron exigibles por falta de pago de amortizaciones o intereses. Debería decirse, pues, en la columna de la izquierda: “Año de vencimiento o de exigibilidad”.

Art. 8°. — Para acogerse a los beneficios de esta ley es indispensable que el deudor:

- a) En el caso del Art. 3°. y siguientes, cumpla los pagos de amortizaciones que el mismo establece;
- b) Mantenga al día el servicio de interés de acuerdo a lo estipulado en el respectivo contrato.
- c) Se encuentre al día en el pago de los impuestos;
- d) Haga una manifestación expresa dentro de los 30 días posteriores a la promulgación de esta ley, indicando su resolución de acogerse a los beneficios que la misma acuerda.

Conviene distinguir entre los requisitos previos que el deudor debe cumplir antes de acogerse, de las obligaciones legales que tendrá durante el goce de los beneficios, como también establecer con claridad cuáles son los hechos capaces de producir su caducidad.

A estar al encabezamiento del artículo, los cuatro casos constituyen requisitos previos al acogimiento. Sin embargo, sólo tienen este carácter los relativos al pago de los impuestos y a la manifestación de voluntad.

Asimismo, el pago de las amortizaciones, de los intereses y de

los impuestos, importan causales de caducidad de los beneficios, en caso de incumplimiento. Por mi parte, prefiero buscar una sanción menos rigurosa que contemple por igual la situación de las dos partes, pues si colocamos cláusulas demasiado severas, se corre el riesgo de dictar una ley prácticamente inútil.

51. PROYECTO DEL PODER EJECUTIVO NACIONAL. —

Este largo y complejo proyecto podemos resumirlo así:

I) Para las obligaciones de pago íntegro, y de pago por cuotas que por año excedan del 10 % del capital, propone tres soluciones:

- a) Pago por cuotas en 10 años e interés contractual.
- b) Pago por cuotas en 5 años e interés del 6 %.
- c) Sólo prórroga e interés contractual.

II) Los deudores de obligaciones de pago por cuotas, que por año no excedan del 10 % del capital primitivo, reiniciarán las amortizaciones en 1939, pagando el interés convenido.

III) Conversión al Banco H. N. de las siguientes hipotecas:

- a) Propietarios de inmuebles urbanos edificados que no adeuden más de \$ 10.000.
- b) Propietarios de inmuebles rurales en explotación que no adeuden más de \$ 15.000.

Art. 2°. — Las obligaciones hipotecarias de vencimiento íntegro o pagaderas en cuotas que por año excedan del 10 por ciento del capital originario, comenzarán a amortizarse: en 1939, las que según el contrato habían vencido antes del 1°. de enero de 1933; en 1940; las vencidas durante los años 1933 y 1934; y en 1941, las vencidas durante los años 1935 a 1938. Las obligaciones que se hubiesen hecho exigibles por falta de pago de los intereses y amortizaciones convenidos a que se refiere la ley número 11.741, se considerarán vencidas, a los efectos de la presente ley, en la fecha en que pudo ser exigible la devolución del capital por la causa mencionada.

Los deudores hipotecarios a que se refiere este artículo tienen dos o tres soluciones según la interpretación que se le dé. Desde luego, pueden acogerse a los planes reglados por los artículos 5°. y 6°. , quedando por dilucidar si a más de ellos pueden optar por una nueva prórroga de sus obligaciones.

En mi concepto, tales deudores tienen efectivamente una tercera solución, si bien ella aparece redactada por separado y en forma bastante oscura, o por lo menos puede inducir a error. En efecto, el artículo 12 del proyecto, después de disponer sobre la forma en que los deudores han de acogerse a los beneficios de la ley, preceptúa que si éstos no lo hicieran dentro del plazo legal, se entenderá que optan por el cumplimiento del contrato a partir desde las fechas en que deberán reanudar las amortizaciones, conforme a los artículos 2° y 8°.

Voy a poner un ejemplo encuadrado en el artículo 2° para evidenciar mi afirmación. Supongamos el caso de una obligación cuyo vencimiento hubiera ocurrido, según el contrato, en julio de 1933. La prórroga acordada por las leyes 11.741 y 12.310 vencería recién en octubre de 1938. Ahora bien, como los artículos 2° y 12 del proyecto le permiten a este deudor efectuar recién los pagos en 1940, queda aclarado que dichos deudores gozarán de una tercera solución, consistente en una simple prórroga. Para gozar de ella no necesitan una manifestación expresa de voluntad, puesto que su silencio importa la opción.

El artículo que comento es anfibológico y necesita una redacción más clara. La oscuridad proviene, en mi sentir, de haber computado el plazo de la nueva prórroga a contar desde el vencimiento contractual de las obligaciones, en vez de hacerlo desde el vencimiento del término legal acordado por las leyes anteriores.

Art. 3°. — Los deudores de obligaciones con garantías hipotecaria amortizables mediante cuotas que, por año, no excedan del 10 por ciento del capital originario, reanudarán a partir del año 1939, en las fechas fijadas en el contrato, el pago de las cuotas de amortización y de los intereses convenidos, cumpliendo en lo sucesivo hasta cancelar la deuda el sistema de amortización estipulado.

La obligación. . . .

Tratándose de obligaciones cuya prórroga vencerá en octubre de 1938, no existe inconveniente alguno para que reanuden las amortizaciones en la época que determina el artículo. En cambio, para las que tienen vencimiento escalonado entre octubre de 1938 y octubre de 1939 podría haber alguna dificultad.

Supóngase el caso de una obligación cuya prórroga venza el 27 de octubre de 1939 (Ver lo dicho en el Cap. I), correspondiente a un contrato en el cual se estipulan pagos anuales en el mes de marzo. A estar a lo dispuesto en el artículo objeto de comentario, el deudor estaría obligado, en caso de acogerse a la nueva ley, a reiniciar las amortizaciones antes del vencimiento de la prórroga.

Art. 5°. — Los deudores de obligaciones hipotecarias comprendidas en el artículo 2°. podrán acogerse a un plan de amortización por el cual asuman la obligación de realizar por lo menos

La solución de este artículo consiste en dividir el capital en las cuotas que menciona la escala, las que se pagarán durante 10 años, abonándose el interés pactado en el contrato. Nada tengo que objetar a las facilidades de pago que se acuerdan. Lo importante del asunto radica, en mi entender, en la época en que deben iniciarse las amortizaciones.

Los deudores de obligaciones con vencimiento entre los años 1935 y 1938 deben pagar su primera cuota del 5 %, según la escala, recién en el año 1941. Este criterio es completamente perjudicial para los acreedores, dado que los obliga a esperar más de dos años para percibir una cuota insignificante. Tiene dicho la Comisión del Censo que los acreedores ya pagaron su tributo a la crisis y que los deudores deben convencerse que hay que comenzar a pagar. Esto es de indiscutible acierto, mas las soluciones propuestas no concuerdan con ese pensamiento.

Igual crítica que ésta, cabe hacer a la iniciación de los pagos por cuotas dispuestas por el artículo 6°.

Art. 12. — Para acogerse a los beneficios a que se refieren los artículos 5°, 6° y 13, el deudor deberá notificárselo al acreedor mediante telegrama colacionado, redactado en un formulario especial que estará a disposición de los interesados en las oficinas del Correo Nacional.

La notificación deberá hacerse en los plazos siguientes:

Comienzo del pago: 1939: hasta 31/12/38

” ” ” 1940: ” 31/10/39

” ” ” 1941: ” 31/10/40

Si el inmueble estuviere gravado con dos o más hipotecas, la notificación deberá hacerse a cada uno de los acreedores.

Si el deudor omitiera realizar las notificaciones dentro del plazo legal, se entenderá que opta por el cumplimiento del contrato a partir de la fecha en que, según los artículos 2° y 8°, deberá reanudarse la amortización, sin renunciar por ello a los beneficios acordados por las leyes números 11.741 y 12.310 y el artículo 4° de la presente ley hasta dicha fecha.

Los plazos establecidos para la opción de los deudores resultan extremadamente largos. No hay razón valedera que los justifique, pues quien ha prestado capitales necesita conocer con certeza la época en que ha de poder disponer de ellos nuevamente. Además, no es justo, desde ningún punto de vista, que los acreedores estén obligados en virtud de este artículo a esperar un largo espacio de tiempo para conocer recién la opción del deudor. Téngase en cuenta que aquéllos han soportado ya cinco años de prórroga; que de acuerdo a este proyecto deben sufrir una nueva espera; y que muchos de ellos pactaron en el contrato el pago íntegro, debiendo en su lugar recibirlo en forma fraccionada. Piénsese, asimismo, que con la excesiva divisibilidad de los capitales se invita a sus propietarios a confundir las pequeñas cuotas de amortización con los réditos que están habitualmente destinados a gastarse. Si tal cosa ocurriera, esta ley habría curado la economía de los deudores y perjudicado la de los acreedores. Todo lo expuesto, viene a demostrarnos la delicadeza del asunto reglado por esta ley. Hay, pues, que dar facilidades de pago a los deudores, teniendo especial cuidado de no ocasionar la ruina de los titulares de pequeños capitales.

CAPÍTULO VIII

ANTEPROYECTO DEL AUTOR

SUMARIO: 52. Bases para una solución. — 53. Planes generales. — 54. Conversión de las pequeñas deudas. — 55. Capitalización y destino de la diferencia de intereses.

52. BASES PARA UNA SOLUCION. — Hemos dicho en el capítulo anterior, que el problema hipotecario argentino no lo constituye la deuda global, sino aquella que se encuentra actualmente

en estado de moratoria. He anotado, asimismo, en forma brevísima los distintos proyectos presentados hasta hoy, tendientes a solucionarlo. Cábeme ahora, concretar en un anteproyecto mis observaciones sobre esta difícil y ardua cuestión.

Las atinadas advertencias hechas por la Comisión del Censo hipotecario, la prédica autorizada de la prensa argentina, las inquietudes que este asunto ha despertado en diversos círculos, la fundamentación de los proyectos aludidos, todo ello nos permite afirmar, en principio, la urgente necesidad de que el Congreso dicte una nueva ley al respecto, evitando, de esta manera, los peligros que acarrearía el vencimiento de las leyes 11.741 y 12.310.

Admitido esto, queda por averiguar sobre qué bases se ha de estructurar la nueva legislación.

La mayoría de los proyectos confeccionados parte de una clasificación de las obligaciones, distinta de la que sirvió de punto de referencia para otorgar la prórroga anterior. En efecto, la ley vieja dividió en tres grandes grupos a las hipotecas: a) las vencidas o exigibles antes de la vigencia; b) las vencidas o exigibles durante el primer año; c) las que vencieran o resultaren exigibles con posterioridad (ver capítulo I). Esta clasificación no se ha mantenido en los proyectos, partiéndose, en cambio, de otros supuestos, sin aducirse razones valederas.

Por mi parte, conceptúo que la realidad social que ofrecía el país en 1933 era distinta a la actual. Por lo tanto, a las obligaciones comprendidas en la moratoria hay que enfocarla por segunda vez. Por ejemplo, en la actualidad, no tenemos más que dos grupos de obligaciones en estado de prórroga: a) el grupo más considerable, cuyo plazo fenece el 20 de octubre próximo en la Capital Federal; y b) otro grupo con vencimiento escalonado en el espacio comprendido entre octubre de 1938 y octubre de 1939.

En conclusión, sin considerar erróneo otro criterio, prefiero referir la nueva ley no a la época de vencimiento o exigibilidad de las obligaciones, como lo hacen los otros proyectos, sino más bien a la fecha de vencimiento de la prórroga de cada grupo, pues ésta es la realidad que nos ofrece el país en el presente.

Con lo dicho, paso a continuación a explicar, en forma breve,

el contenido de mi anteproyecto, dejando expresa constancia que han servido para elaborarlo las conclusiones del Censo Hipotecario Nacional, como así también los interesantes y bien inspirados proyectos del Poder Ejecutivo y de los diputados Piedrabuena, Méndez Calzada y Padrós.

53. PLANES GENERALES. — Juzgo acertado el criterio del Poder Ejecutivo, en cuanto proyecta diversos planes de solución, dado que en esta forma hay mayores posibilidades de que la nueva ley comprenda a la totalidad de la deuda en moratoria.

En mi anteproyecto, presento también soluciones flexibles a fin de que la gran mayoría de los deudores hipotecarios pueda elegir entre los diversos planes, adecuándose a sus posibilidades económicas.

Según el plan A, los deudores pueden abonar el capital adeudado en once cuotas, siendo del 5 % las dos primeras y del 10 % las nueve restantes. Los pagos deben comenzar el día de vencimiento de la prórroga de cada grupo, esto es, el 20 de octubre del corriente año, tratándose de las obligaciones de la primera y tercera hipótesis analizadas en el capítulo I de este opúsculo. En cuanto a las hipotecas del segundo grupo, o sea aquéllas cuya prórroga fenecerá en el período comprendido entre el 20 de octubre de 1938 y el 20 de octubre de 1939, no es posible determinar día sin conocer el caso concreto.

Los que optaren por el plan B amortizarán su deuda en 7 años, iniciando los pagos un año después del vencimiento de la prórroga respectiva.

Como se advierte, entre uno y otro plan existe la siguiente diferencia: de acuerdo al primero, los deudores deben abonar una cuota inferior, pero en cambio deben comenzar los pagos al vencimiento del término.

Los restantes proyectos también dan facilidades de pago, mas retardan injustificadamente su comienzo, en perjuicio de los acreedores.

En definitiva, como estas facilidades de pago importan nuevos aplazamientos, no veo inconveniente para permitir, como se hace en

el anteproyecto, una simple prórroga, sin subdividir en cuotas el capital.

54. **CONVERSION DE LAS PEQUEÑAS DEUDAS.** — Este plan ha sido propuesto por la Comisión del Censo y adoptado en los proyectos del diputado Méndez Calzada y en el del Poder Ejecutivo. En principio, simpatizo con él, dentro de los límites demarcados por el artículo 6°. En efecto, la intervención parcial del Estado en la solución de un problema que atañe a la economía general del país, no constituye un recurso descabellado.

Además, el caso de los pequeños propietarios de la casa-habitación preséntase en todo momento, y más agudizado hoy, como un problema de carácter eminentemente social. Contribuir a la defensa del hogar propio, significa un grano de arena apreciable que coopera a llevar un alivio a un sector importante de la República.

Nó obstante lo dicho, no se me escapan las dificultades que pueden presentarse, tales como la depreciación de la cédula hipotecaria y la restricción de los créditos ordinarios.

55. **CAPITALIZACION Y DESTINO DE LA DIFERENCIA DE INTERESES.** — El artículo 12 del anteproyecto resuelve dos cuestiones importantes. En primer lugar, permite la capitalización de la deuda por intereses, que, conforme al artículo tercero de la ley 11.741, quedó simplemente prorrogada. Esto es necesario resolverlo expresamente en la ley, pues de lo contrario los acreedores no podrían capitalizarlos, por oponerse a ello la prohibición del artículo 623 del Código Civil.

Asimismo, la segunda parte del artículo tiende, por un lado, a interpretar el alcance de la tasa de interés fijada en la ley primitiva (ver capítulo V), y, por otra, a resolver este problema definitivamente para el futuro.

ANTEPROYECTO DEL AUTOR

Planes generales

Art. 1º. — Salvo disposición contraria, los deudores hipotecarios de obligaciones prorrogadas por las leyes 11.741 y 12.310 podrán optar por alguno de los tres planes siguientes, ya hubieren pactado el pago íntegro, ya por cuotas:

A

<i>Oblig. cuya prórroga vence el:</i>	<i>Comienzo de los pagos:</i>	<i>Amort. anual</i>		<i>Interés anual</i>
		<i>1ª. y 2ª. cuota</i>	<i>sigtes.</i>	
20/10/938	20/10/938	5 %	10 %	6 %
Entre 20/10/938 y 20/10/939	Día de venc. de la prórroga	5 %	10 %	6 %

Nota. — Compútese desde el 27 de octubre en el interior .

Art. 2º. — Estos deudores amortizarán anualmente, durante los dos primeros años, el 5 % del monto fijo que indica el art. 12, y el 10 % en lo sucesivo, con el 6 % de interés. Comenzarán los servicios el día en que venza la prórroga de sus respectivas obligaciones.

B

Oblig. cuya prórroga vence el:	Comienzo de los pagos:	Amort. anual		Interés anual
		1ª. cuota	sigts.	
20/10/938	20/10/939	10 %	15 %	6 %
Entre el 20/10/938 y el 20/10/939	Al año de vencer la prórroga	10 %	15 %	6 %

Art. 3°. — Los deudores que se acojan al plan B. amortizarán, durante el primer año, el 10 % del capital fijo que determina el art. 12 y el 15 % en adelante, con el 6 % de interés anual. Para comenzar los servicios, tendrán un año de plazo a contar desde el vencimiento de la prórroga de la respectiva obligación.

Plan C.

Art. 4°. — Los deudores que no optasen por los planes anteriores, podrán acogerse a una nueva prórroga de dos años, computada desde el vencimiento de la anterior.

Planes especiales

Art. 5°. — Los deudores que hayan contratado el pago por cuotas, no excediendo éstas, por año, del 10 % del capital adeudado, conforme al art. 12, reanudarán los servicios en la primera fecha contractual posterior al vencimiento de la prórroga de la respectiva obligación.

Las cuotas de capital, no abonadas en virtud de las leyes 11.741 y 12.310, se pagarán escalonadamente al concluir las anteriores.

Art. 6°. — Pueden optar por la conversión de su deuda al Banco Hipotecario Nacional, en las condiciones que éste reglamentará, los siguientes deudores:

a) Los propietarios de la casa-habitación que no adeuden en el momento de optar, más de 10.000 pesos nacionales.

b) Los dueños de inmuebles rurales que no adeuden más de 15.000 pesos, y que los exploten por sí o por sus familiares.

Art. 7°. — Hasta que el Banco reglamente estos préstamos y resuelva la solicitud, el deudor deberá optar provisoriamente por alguno de los planes *A*, *B*. o *C*.

Disposiciones comunes

Vigencia Art. 8°. — La vigencia de esta ley, respecto a cada relación contractual, comenzará al vencimiento de la prórroga acordada por las leyes 11.741 y 12.310; y concluirá con la cancelación de la deuda o con la caducidad de sus beneficios.

Opción Art. 9°. — El deudor que opte por los planes *A* o *B* está obligado a comunicárselo a su acreedor, mediante notificación judicial o notarial o por telegrama colacionado, en el espacio de tiempo comprendido entre la publicación de la ley y el vencimiento de la prórroga de la respectiva obligación.

El silencio de los deudores se interpretará como opción por la simple prórroga acordada en el art. 4°.

Art. 10. — Quien optare por un plan no podrá cambiarlo sin la conformidad de su acreedor, salvo el caso del art. 7.

Requisitos Art. 11. — Son requisitos para gozar de los beneficios de esta ley:

- a) Acogerse en la forma y condiciones determinadas en el artículo 9°.
- b) No haber perdido los beneficios acordados por las leyes 11.741 y 12.310.

Formación del monto Art. 12. — Los intereses contractuales anteriores a la vigencia de la ley 11.741 se sumarán al capital adeudado, y sobre este monto fijo se calcularán los servicios de amortización del capital.

En ningún caso podrá cobrarse la diferencia entre el interés convenido en el contrato y el legal fijado en esta ley y en la 11.741.



Art. 13. — Mientras el deudor goce de los beneficios de esta ley, no podrá ser obligado a pagar más del 6 % anual de interés. Si no hubiera estipulado ninguno, pagará el 6 %.

Art. 14. — Cuando los capitales otorgados en préstamos hipotecarios hayan sido levantados en la plaza, los intermediarios sólo estarán obligados a pagar el 6 % anual, durante la vigencia de esta ley, del cual podrán retener el 1/2 % para sus gastos de administración.

Art. 15. — Son obligaciones legales del deudor:

- a) Abonar los intereses legales en la época y lugar establecidos en el contrato.
- b) Pagar las amortizaciones correspondientes conforme a los planes A o B.
- c) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas y contribuciones.

Art. 16. — Cesarán los beneficios de esta ley:

- a) Si durante la vigencia, el deudor se atrasara en más de un año en el pago de los impuestos, tasas o contribuciones.
- b) Por el incumplimiento de las obligaciones accesorias pactadas en el contrato y no regladas aquí.
- c) Por el concurso civil, quiebra o liquidación sin quiebra del deudor.
- d) Por la venta de la cosa hipotecada.
- e) Por el estado de liquidación judicial de las sociedades.

Pérdida
de los
beneficios

Art. 17. — El acreedor sólo tendrá acción ejecutiva para el cobro de los servicios de amortización de capital e intereses vencidos, cuando su deudor no efectúe los pagos en las oportunidades determinadas en el contrato.

Art. 18. — La prórroga para el pago de las obligaciones garantidas con hipoteca importa también la prórroga de su inscripción en los registros de hipotecas, sin necesidad de cumplir requisito alguno.

Art. 19. — Las disposiciones de esta ley serán consideradas de orden público y, en consecuencia, serán nulas y sin ningún valor las

renuncias a sus beneficios consignadas en las convenciones particulares.

Art. 20. — Exceptúanse de las disposiciones de esta ley las hipotecas constituidas a favor del Banco Hipotecario Nacional.

Art. 21. — Comuníquese, etc.

PROYECTO DEL DIPUTADO CARMELO P. PIEDRABUENA

Artículo 1°. — Las obligaciones garantidas con hipotecas, constituidas con anterioridad a la ley número 11.741, y que se hayan hecho exigibles por falta de pago de intereses, amortizaciones convenidas o vencimiento del término de la obligación, sólo podrán ejecutarse en la siguiente forma: el 20 % la expiración de la ley número 11.741; el 30 % a laño y el 50 % a los dos años de la misma fecha.

Art. 2°. — El beneficio del término legal, caduca de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, en los siguientes casos:

- a) Cuando el deudor dejare de abonar una o varias cuotas en la época fijada;
- b) Cuando se encuentre atrasado en el pago de los intereses legales o deje de abonarlos en las épocas convenidas;
- c) Cuando se encuentre igualmente atrasado en un año en el pago de impuestos servicios públicos fiscales.

Art. 3°. — Durante la vigencia de esta ley no podrán cobrarse intereses que excedan un máximo de 6 % anual.

Art. 4°. — La prórroga para el caso de las obligaciones hipotecarias importa, también de hecho la prórroga de su inscripción en los registros de hipotecas, sin necesidad de cumplir requisito alguno.

Art. 5°. — Los beneficios de esta ley no rigen para aquellas obligaciones que se hayan hecho exigibles por motivos distintos del plazo estipulado para la devolución del capital o por falta de pago de los intereses o amortizaciones convenidas y tampoco rige en los casos de concurso o quiebra del deudor o adjudicación de bienes o de sociedades anónimas que están en liquidación o cuando la propiedad hipotecada fuera vendida por orden judicial y a consecuencia de ello, el privilegio del acreedor hipotecario sobre el inmueble hubiera de hacerse efectivo sobre el precio. Tampoco rige para las obligaciones que actualmente están ejecutándose por haber caducado los beneficios de la ley sobre moratoria hipotecaria.

Art. 6°. — Quedan extinguidos los saldos deudores de las hipotecas comprendidas en esta ley y ejecutadas antes o durante su vigencia.

Art. 7°. — Comuníquese, etc.

PROYECTO DEL DIPUTADO JOAQUIN MENDEZ CALZADA

Artículo 1°. — Prorrógase hasta el 19 de junio de 1939, la ley número 11.741 y su complementaria número 12.310, en todos sus efectos y con el régimen de beneficios y excepciones que en ella se establecen.

Art. 2°. — Desde la fecha señalada en el artículo 1°, comenzarán a correr nuevamente los plazos interrumpidos por las leyes 11.741 y 12.310, debiendo completarse a contar de la misma, los plazos de tiempo que faltase cumplir, con prescindencia de los períodos de prórroga acordados por las leyes mencionadas.

Art. 3°. — Todas las obligaciones garantidas con hipotecas que se encontrasen acogidas a las leyes 11.741 y 12.310, podrán optar por su cancelación total a la expiración del plazo pactado; por la reanudación de las amortizaciones que hubiesen sido convenidas en la escritura de constitución; o por su pago en cuotas anuales o semestrales según se convenga, del 12 % anual, en concepto de servicio fijo de intereses y amortización. Si optasen por este último régimen de cancelación, deberán dar noticia legal al acreedor dentro de los tres meses de la sanción de esta ley e iniciar el pago de las cuotas de amortización dentro del término de quince días, a partir del 19 de junio de 1939.

- En caso de incumplimiento regirán las condiciones y plazos que se hubiere pactado.

Art. 4°. — Todas las obligaciones garantidas con hipoteca, que no excedan de \$ 10.001, o que hubiesen sido reducidas con anterioridad y por amortización, a menos de dicha suma, y que pertenezcan a deudores que no posean otro bien raíz, podrán optar por la conversión de sus hipotecas al Banco Hipotecario Nacional, en las condiciones generales de dicho establecimiento, a cuyo efecto deberán solicitarlo a esta institución, dentro del plazo de prórroga del artículo 1°.

Art. 5°. — Para el cumplimiento del artículo anterior, se autoriza al Banco Hipotecario Nacional a emitir hasta 50.000.000 de pesos en cédulas ordinarias y 150.000.000 en certificados de cédulas no negociables y con cargo de rescate por el Banco en la proporción de 50.000.000 de pesos anuales por lo menos, a cuyo fin la autorización de emisión de cédulas ordinarias, se entenderá extendida a la suma total de los certificados en circulación, dentro del monto máximo establecido.

Art. 6°. — Con la previa conformidad de los acreedores hipotecarios, éstos recibirán en cancelación de sus créditos el 25 % en cédulas ordinarias y el 75 % en certificados de cédulas no negociables, que el Banco Hipotecario rescatará de acuerdo al orden de los vencimientos de las obligaciones de origen.

Estos certificados no negociables, podrán, no obstante, ser dados por sus tenedores en cauciones y garantías, y transferidos por redescuentos.

Quedando saldos deudores de la primitiva hipoteca, por no alcanzar los préstamos acordados por el Banco Hipotecario Nacional, si no excediesen del 10 % del nuevo préstamo deberán ser abonados al vencimiento del primer año. En caso de exceder el referido porcentaje se dividirá en dos cuotas, pagaderas junto con los dos servicios anuales.

Art. 7°. — Cuando las obligaciones garantidas con hipotecas lo fuesen sobre propiedades rurales, o la naturaleza del bien lo permitiese, en las que el monto de la deuda fuese menor que el 50 % de la tasación fiscal, municipal o judicial, el deudor tendrá derecho en caso de ejecución, a pedir la división del bien raíz, pero continuando afectada toda la propiedad en garan-

tía de la deuda, y la parte no ejecutada al pago del saldo, en caso de insuficiencia del precio obtenido por la porción vendida.

Art. 8°. — Las entidades financieras, que por imperio de esta ley, se viesen obligadas acodar a acreedores acogidos a la misma y que no lo fuesen por saldo de precio, las facilidades de pago que en ella se articulan, podrán solicitar del Instituto Movilizador préstamos con la garantía de estos créditos, dentro del régimen de la ley número 12.157 y en la medida de los medios financieros de que disponga el instituto o de los que fueren provistos por el Poder Ejecutivo a este fin y que autoriza el artículo 4°. de su ley orgánica.

Art. 9°. — Los acreedores particulares y las entidades comerciales e industriales, podrán acogerse a los beneficios del artículo anterior, siempre que lo efectúen por medio de una institución bancaria facultadas para estas operaciones, y cuyo traspaso se acredite por el carácter de compensaciones de créditos, o garantías de deudas a las instituciones intermediarias.

Art. 10°. — El interés de las obligaciones hipotecarias comprendidas por la presente y hasta su extinción, no podrá exceder del 6 %.

Art. 11°. — Comuníquese, etc.

PROYECTO DEL DIPUTADO J. SIMON PADROS

Artículo 1°. — Sólo podrán acogerse a los beneficios de esta ley, las obligaciones garantidas con hipoteca que estaban amparadas por las leyes números 11.741 y 12.310, que la prorrogó.

Art. 2°. — El beneficio que acuerda esta ley no rige para las obligaciones hipotecarias que fueron constituidas en garantía de créditos comerciales, distintas por consiguiente de las operaciones de crédito hipotecario común.

Art. 3°. — Las obligaciones hipotecarias, amortizables por cuotas, reiniciarán el pago de las cuotas de amortización en el día aniversario de 1939, de la fecha de amortización contractual, manteniendo en lo sucesivo hasta cancelar la deuda, el mismo ritmo de pagos establecido en la escritura hipotecaria.

Art. 4°. — Las obligaciones hipotecarias con vencimiento de pago íntegro quedan sujetas a las amortizaciones anuales fijadas como sigue:

PAGOS ANUALES

Año de vencimiento	1939	1940	1941	1942	1943	1944	1945
Hasta el 31/12/1933 .	52 %	48 %	—	—	—	—	—
1934 .	35 %	35 %	30 %	—	—	—	—
1935 .	26 %	26 %	26 %	22 %	—	—	—
1936 .	21 %	21 %	21 %	21 %	16 %	—	—
1937 .	18 %	18 %	18 %	18 %	18 %	10 %	—
1938 .	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	10 %
1939 .	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	10 %
1940 .		18 %	18 %	18 %	18 %	18 %	10 %
1941 .			21 %	21 %	21 %	21 %	
1942 .				26 %	26 %	26 %	22 %
1943 .					35 %	35 %	30 %
						%	10 %

Las obligaciones que venzan en el año 1945 o siguientes deberán cancelarse en la fecha de su vencimiento.

Art. 5°. — Durante la vigencia de esta ley y para las obligaciones hipotecarias amparadas a la misma, no podrán cobrarse intereses que excedan de los indicados a continuación:

Por ciento del interés estipulado en el contrato original	Por ciento anual a pagar hasta la cancelación
Hasta el 6 %	El mismo estipulado
Mayor del 6 % y hasta el 8 %	Seis por ciento.
Mayor del 8 % y hasta el 9 1/2 %	Dos unidades por ciento menos
Mayor del 9 y 1/2 %	Siete y medio por ciento.
Sin interés	Seis por ciento.

Art. 6°. — El monto anual correspondiente a la diferencia de intereses entre lo estipulado en el contrato original y lo pagado en realidad por imperio de esta ley, será acumulado sin devengar interés ninguno, debiendo el deudor efectivar el total de aquellas diferencias, juntamente con el pago de cancelación de la deuda.

Art. 7°. — El saldo personal emergente de ejecución hipotecaria, se amortizará durante 15 años, mediante el pago de cuotas anuales iguales, que no devengarán interés alguno.

Dichas disposiciones regirán también para los deudores del Banco Hipotecario Nacional.

Art. 8°. — Para acogerse a los beneficios de esta ley es indispensable que el deudor:

- a) En el caso del artículo 3°. y siguientes, cumpla los pagos de amortizaciones que el mismo establece;
- b) Mantenga al día el servicio de intereses de acuerdo a lo estipulado en el respectivo contrato;
- c) Se encuentre al día en el pago de los impuestos;
- d) Haga una manifestación expresa dentro de los 30 días posteriores a la promulgación de esta ley, indicando su resolución de acogerse a los beneficios que la misma acuerda . . .

Art. 9°. — Sin consentimiento expreso del acreedor el deudor no podrá efectuar amortizaciones mayores de las consignadas en la presente ley, entendiéndose los plazos y amortizaciones establecidos en beneficio común del acreedor y del deudor.

Art. 10. — A los efectos del artículo 3.151 del Código Civil, los acreedores conservarán su privilegio sin necesidad de reinscripción en el Registro de la Propiedad hasta seis meses después de vencido el último plazo acordado al deudor para reembolsar totalmente su deuda.

Art. 11. — El beneficio de esta ley no regirá para aquellas obligaciones que se hayan hecho exigibles o se hagan exigibles por motivos distintos del plazo estipulado para la devolución del capital o por falta de pago de los intereses o de las amortizaciones convenidas, y tampoco rige en los casos de concurso, quiebra del deudor o adjudicación de bienes, o de sociedades anónimas que estén en liquidación, o cuando la propiedad hipotecada fuera vendida por orden judicial y, a consecuencia de ello, el privilegio del acreedor hipotecario sobre el inmueble hubiera de hacerse efectivo sobre el precio.

Art. 12. — Cuando los capitales otorgados en préstamos hipotecarios

hayan sido levantados en la plaza, los intermediarios sólo estarán obligados a pagar el 6 % anual, durante la vigencia de esta ley, del cual podrán retener el 1/2 %, para sus gastos de administración.

Art. 13. — Las disposiciones de esta ley serán consideradas de orden público y en consecuencia, serán nulas y sin ningún valor las renunciaciones a sus beneficios consignadas en las convenciones particulares.

Art. 14. — Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a esta ley.

Art. 15. — Comuníquese, etc.

PROYECTO DEL PODER EJECUTIVO NACIONAL

Artículo 1°. — Los deudores de obligaciones con garantía hipotecaria que, al vencer la ley número 12.310 de prórroga de la número 11.741, se encuentren amparados por sus disposiciones, podrán acogerse a los beneficios de la presente ley conforme con las normas siguientes:

Art. 2°. — Las obligaciones hipotecarias de vencimiento íntegro o pagaderas en cuotas que por año excedan del 10 % del capital originario, comenzarán a amortizarse: en 1939 las que según el contrato habían vencido antes del 1°. de enero de 1933; en 1940, las vencidas durante los años 1933 y 1934; y en 1941, las vencidas durante los años 1935 a 1938.

Las obligaciones que se hubiesen hecho exigibles por falta de pago de los intereses y amortizaciones convenidos a que se refiere la ley número 11.741, se considerarán vencidas a los efectos de la presente ley en la fecha en que pudo ser exigible la devolución del capital por la causa mencionada.

Art. 3°. — Los deudores de obligaciones con garantía hipotecaria amortizables mediante cuotas que, por año, no excedan del 10 % del capital originario, reanudarán a partir del año 1939, en las fechas fijadas en el contrato, el pago de las cuotas de amortización y de los intereses convenidos, cumpliendo en lo sucesivo hasta cancelar la deuda el sistema de amortización estipulado.

La obligación, por lo tanto, se considerará prorrogada por un plazo igual al período durante el cual estuvo suspendido el pago de las cuotas de amortización.

Art. 4°. — Desde la fecha de vencimiento de la ley 12.310 hasta el día en que, según los artículos 2°, 3° y 8°. deberá iniciarse la amortización, las obligaciones comprendidas en la presente ley permanecerán bajo el régimen de las leyes 11.741 y 12.310.

Durante este plazo el deudor deberá abonar, sin embargo, el interés pactado en el contrato sobre el capital adeudado al vencer la ley 12.310, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 6° y 19.

Art. 5°. — Los deudores de obligaciones hipotecarias comprendidas en el artículo 2°. podrán acogerse a un plan de amortización, por el cual asuman la obligación de realizar por lo menos las siguientes amortizaciones:

<i>Vencimiento contractual</i>	<i>Amortización por cada \$ 100 de capital adeudado:</i>											
	1939	1940	1941	1942	1943	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950
1932	5	5	5	8	10	10	12	15	15	15	—	—
1933	—	5	5	5	8	10	10	12	15	15	15	—
1934	—	5	5	5	8	10	10	12	15	15	15	—
1935	—	—	5	5	5	8	10	10	12	15	15	15
1936	—	—	5	5	5	8	10	10	12	15	15	15
1937	—	—	5	5	5	8	10	10	12	15	15	15
1938	—	—	5	5	5	8	10	10	12	15	15	15

Durante este régimen de pagos, deberá abonarse sobre el saldo impago de la deuda el interés pactado en el contrato.

Si no hubiera interés estipulado, el deudor que haga uso de la prórroga deberá abonar intereses dentro del tipo fijado en el artículo siguiente.

Art. 6°. — En caso de que el deudor optara por amortizar su obligación en un período más breve que el previsto en el artículo anterior, obligándose a realizar por lo menos las amortizaciones que se indican a continuación, no podrá cobrarse un interés superior al 6 por ciento anual.

<i>Vencimiento contractual</i>	<i>Amortización por cada \$ 100 de capital adeudado:</i>						
	1939	1940	1941	1942	1943	1944	1945
1932	10	15	20	25	30	—	—
1933	—	10	15	20	25	30	—
1934	—	10	15	20	25	30	—
1935	—	—	10	15	20	25	30
1936	—	—	10	15	20	25	30
1937	—	—	10	15	20	25	30
1938	—	—	10	15	20	25	30

Las sumas que el deudor hubiese pagado en exceso del 6 %, antes de comenzar la amortización, cumpliendo lo dispuesto en el artículo 4°. apartado segundo, se entenderán abonadas a título de amortización de capital.

Esta imputación quedará firme con el pago de la primera cuota de amortización. No obstante, el deudor sólo podrá reducir en razón de ella el último pago que haga en cancelación de su deuda y abonará, entretanto, íntegramente las cuotas mínimas a cuyo pago se hubiese obligado, salvo convención en contrario entre las partes.

El beneficio de la reducción del interés cesará en todos los casos en que la obligación se haga exigible de acuerdo con lo establecido en el artículo 10, a partir de la fecha en que el deudor quede constituido en mora.

Art. 7°. — Si el inmueble estuviese gravado con dos o más hipotecas, se determinará la fecha en que según los artículos 2°. y 8°. deberá iniciarse la amortización, por la obligación que haya vencido primero, cualquiera sea el grado de la hipoteca que garantice dicha obligación.

El plan de amortización al que podrá acogerse el deudor según los artículos 5°. y 6°. deberá comprender a todas las deudas como si se tratara de una sola.

Las cuotas de amortización así determinadas, se destinarán a cancelar sucesivamente las distintas obligaciones una tras otra en el orden de preferencia de las respectivas hipotecas, salvo convención en contrario entre los acreedores y el deudor.

Durante este régimen de pagos deberá abonarse sobre el saldo impago de la deuda en curso la amortización así como sobre las deudas garantizadas con hipotecas en grado posterior, el interés que corresponda según lo dispuesto en los artículos 5°. y 6°.

Art. 8°. — Los pagos a que se refieren los artículos 5°. y 6°. serán exigibles al cumplirse en el año respectivo la fecha de vencimiento de la obligación o la fecha de pago del servicio de amortización, en su caso.

Si según el contrato debiesen realizarse servicios periódicos de amortización por periodos más breves que un año, el deudor abonará la cuota mínima anual prevista en los artículos 5°. y 6°. en las fechas correspondientes, en tantas cuotas parciales iguales como sea el número de los servicios por año convenidos en el contrato.

Art. 9°. — Los deudores que se hubiesen acogido a las disposiciones de los artículos 5°. y 6°. de la presente ley podrán efectuar, en cualquier momento, amortizaciones adicionales que no bajen del 10 por ciento del capital adeudado al vencer la ley 12.310. Los acreedores no estarán obligados a aceptar tales amortizaciones sino después de vencidos noventa días de recibida la notificación hecha por el deudor, salvo que éste pague por anticipado los intereses correspondientes a dicho plazo.

Art. 10. — El beneficio de la prórroga cesará si el deudor dejara de cumplir las obligaciones que le incumben con arreglo a las disposiciones precedentes, como asimismo en todos los casos en que, en virtud del contrato o de las leyes en vigor, la obligación se haga exigible por motivos distintos del vencimiento del plazo o la falta de pago de los servicios estipulados en el contrato. No constituirá atraso, a los efectos de esta ley, la falta de pago de intereses adelantados, aunque se hubiera estipulado la obligación de pagarlos en esa forma.

Art. 11. — Los efectos de la inscripción en el Registro de Hipotecas de todas las hipotecas en vigor al caducar la ley número 12.310, quedarán prorrogados, sin nueva inscripción, hasta el 31 de diciembre de 1950.

Art. 12. — Para acogerse a los beneficios a que se refieren los artículos 5°. 6°. y 13, el deudor deberá notificárselo al acreedor mediante telegrama colacionado, redactado en un formulario especial que estará a disposición de los interesados en las oficinas del Correo Nacional.

La notificación deberá hacerse en los plazos siguientes:

<i>Año en que debe comen- zar la amortización</i>	<i>Término hasta el cual debe hacerse la notificación</i>
1939	31 de diciembre de 1938
1940	31 de octubre de 1939
1941	31 de octubre de 1940

Si el inmueble estuviese gravado con dos o más hipotecas, la notificación deberá hacerse a cada uno de los acreedores.

Si el deudor omitiera realizar las notificaciones dentro del plazo legal se entenderá que opta por el cumplimiento del contrato a partir de la fecha en que, según los artículos 2º. y 8º. deberá reanudarse la amortización, sin renunciar por ello a los beneficios acordados por las leyes números 11.741 y 12.310 y el artículo 4º. de la presente ley hasta dicha fecha.

Art. 13. — Todo propietario de un inmueble gravado con hipotecas comprendidas en el artículo 2º. de la presente ley tendrá derecho de que el Banco Hipotecario Nacional le acuerde, sujeto a las disposiciones siguientes, un préstamo especial destinado a la conversión de su deuda hipotecaria, siempre que en conjunto el capital adeudado al caducar la ley número 12.310 no exceda de 10.000 pesos en caso de un inmueble urbano edificado, o de 15.000 pesos tratándose de una propiedad rural en explotación.

Estos préstamos se acordarán a medida que deba comenzar, de acuerdo con el artículo 2º. la amortización de las obligaciones hipotecarias existentes.

Art. 14. — El Banco sólo acordará el préstamo especial de conversión si la deuda particular garantizada con hipotecas pudiese ser cancelada totalmente mediante el préstamo del Banco, a menos que el deudor se obligue a pagar el saldo en el acto de escriturar el préstamo o que el acreedor consienta en recibirlo en otra forma.

Art. 15. — Los préstamos especiales de conversión a que se refieren los artículos precedentes podrán ser acordados por el Banco, hasta la concurrencia del 60 por ciento del valor asignado por el Banco al inmueble.

Podrán agregarse al préstamo los gastos que demande la escritura de la nueva hipoteca.

Art. 16. — En todo lo no expresamente establecido en esta ley, los préstamos especiales de conversión se regirán por las disposiciones de la ley orgánica del Banco Hipotecario Nacional.

El Banco propondrá al Poder Ejecutivo las normas reglamentarias para la concesión de estos préstamos.

Art. 17. — Para tener derecho al préstamo especial de conversión, el deudor deberá presentar su solicitud al Banco Hipotecario Nacional dentro de los treinta días de vencidos los términos indicados en el artículo 12.

Art. 18. — El deudor deberá consignar en la solicitud el nombre y domicilio del o de los acreedores hipotecarios, sin perjuicio de los demás datos que pueda requerirle el Banco Hipotecario Nacional.

Deberá acompañar además una declaración sobre el capital adeudado al vencer la ley 12.310, otorgada por el acreedor y autenticada en forma suficiente a juicio del Banco. Esta certificación deberá ser entregada por el acreedor dentro de los veinte días de la fecha de la notificación a que se refiere el artículo 12.

Art. 19. — Durante el trámite de la solicitud, el deudor podrá suspender el pago de la amortización.

Deberá abonar los intereses cumpliendo lo dispuesto en el artículo 4º. apartado segundo, pero en caso de que el Banco acordase el préstamo, las sumas pagadas en exceso del 6 por ciento, se entenderán abonadas a título de amortización de capital.

Si el deudor cayera en mora en estos pagos, el Banco denegará el préstamo solicitado.

Art. 20. — Tanto el deudor como el acreedor estarán facultados para informarse en cualquier momento del estado del trámite de la solicitud.

Será causa suficiente para que el Banco deniegue el préstamo especial

de conversión o revoque una resolución favorable, la circunstancia de que el trámite se demore por culpa del deudor.

Si el trámite se demorase por culpa del acreedor, dejarán de correr los intereses a que se refiere el artículo 4°. hasta tanto el acreedor renueve las causas de la demora.

Art. 21. — El préstamo especial de conversión deberá escriturarse dentro de los 30 días de haberse notificado al solicitante la resolución favorable del Banco.

El producto líquido será entregado al o a los acreedores en el orden de preferencia de sus créditos.

Art. 22. — Si con motivo del préstamo acordado por el Banco, se constituyeran otras hipotecas sobre la propiedad o se alterase la situación de las existentes, podrá dejarse constancia de ello en la misma escritura en que conste la hipoteca del Banco, sin recargo de gastos de honorarios.

Art. 23. — En el caso de que el Banco Hipotecario Nacional resolviese denegar el préstamo, el deudor podrá acogerse al beneficio del plazo y, en su caso, de la reducción del interés notificando al o a los acreedores, dentro de los treinta días de rechazada su solicitud, que se propone realizar las amortizaciones anuales mínimas previstas en los artículos 5°. y 6°. y pagando al acreedor dentro del plazo de 90 días contados desde la misma fecha, las cuotas de amortización que de acuerdo con el plan elegido hubiesen vencido en el intervalo.

Art. 24. — A los efectos de la presente ley se entenderá por capital adeudado al vencer la ley número 12.310, el saldo del préstamo originario más los intereses atrasados cuyo pago se mantuvo en suspenso en virtud del artículo 3°. de la ley 11.741.

Art. 25. — No quedan comprendidas en las disposiciones precedentes las hipotecas constituidas para garantizar el cumplimiento de las funciones asumidas en virtud de un contrato de mandato, de locación de servicios o de trabajo o como consecuencia de una relación de servicios similar; el pago de alimentos; los créditos quirografarios preexistentes y los descuentos y adelantos en cuenta corriente, siempre que en todos los casos la causa de la obligación esté expresada en la escritura constitutiva de la hipoteca.

Tales obligaciones deberán cumplirse de acuerdo con los respectivos contratos y, si conforme a ellos ya se hallaran vencidos, dentro de un plazo de 90 días de caducada la ley 12.310.

Art. 26. — Todas las actuaciones relacionadas con la presente ley que se efectuaran ante las oficinas nacionales y la Municipalidad de la Capital Federal, estarán exentas de sellado y todo otro impuesto nacional o municipal.

Art. 27. — Salvo cuando esta ley dispone lo contrario, sus disposiciones serán consideradas de orden público, y, en consecuencia, será nula y sin ningún valor la renuncia de sus beneficios consignada en las convenciones particulares.

Esta nulidad comprende las disposiciones excluyentes de los beneficios de la presente ley, que se hubiesen convenido antes de su sanción.

La renuncia de alguno de los beneficios acordados por las leyes 11.741, 12.310 y la presente, no importará renuncia de los demás.

La convención expresa o tácita de las partes de someterse nuevamente al régimen del contrato, no importa renuncia de ninguno de los beneficios de que el deudor hubiese gozado hasta la fecha de dicha convención.