

MORATORIA HIPOTECARIA

PROBLEMAS FINALES

POR

Enrique F. Carranza

VENCIMIENTO DE LA PRORROGA

CAPITULO I

SUMARIO: 1. Advertencia. — 2. Ley N°. 12.310. — 3. Obligaciones comprendidas en la prórroga. — 4. Primera hipótesis. Cómputo de la prórroga. — 5. Segunda hipótesis. Cómputo del término. — 6. Tercera hipótesis. Cómputo del término. — 7. Ejecuciones después del primer año. — 8. Jurisprudencia sobre el capítulo.

1. ADVERTENCIA. — A pesar de que este trabajo sólo tiene de a dilucidar algunos problemas finales de la ley de Moratoria hipotecaria, me veré precisado a considerar ciertas situaciones pasadas, sin interés actual ostensible, en cuanto las considere de alguna utilidad para lograr los objetivos propuestos.

2. LEY N°. 12.310. — Esta ley prorroga por el término de dos años la vigencia de la N°. 11.741, haciéndola extensiva a cinco años, durante cuyo período regirá todo el articulado de ésta. Por consiguiente, las relaciones entre acreedores y deudores hipotecarios permanecerán en igual estado. Así, los deudores que se acogieron con anterioridad tienen dos años más de prórroga, y los que per-

dieron sus beneficios no los recuperan en virtud de la nueva ley.

Para evitar confusiones en el cómputo de estos dos años, en adelante sólo hablaré de la prórroga de cinco años: tres acordados por la ley 11.741 y dos por la 12.310.

Algunos deudores hipotecarios han dado a la ley N°. 12.310 un alcance equívoco, provocando, con tal motivo, la interpretación tribunalicia. Y así, en dos fallos judiciales, se sostiene la siguiente doctrina: “La ley N°. 12.310 sólo contempla la situación de los deudores comprendidos en la ley de Moratoria hipotecaria” (1).

3. OBLIGACIONES COMPRENDIDAS EN LA PRORROGA.

— El primer problema que nos plantea la interpretación de la ley N°. 11.741 radica en averiguar cuál es su alcance, es decir, qué obligaciones rige. Para ello, debemos distinguir inicialmente lo relativo a la prórroga de lo concerniente a la tasa de interés, pues ya se verá más adelante que su campo jurídico no es exactamente el mismo en ambos casos.

En lo referente a la prórroga, la ley actúa sobre las obligaciones hipotecarias, con dos limitaciones taxativas. Una, relativa a la época de constitución y otra, a la causa determinante de su exigibilidad. Deben, pues, ser obligaciones hipotecarias constituidas con anterioridad al primer día de vigencia de la ley, es decir, con antelación al 20 de octubre de 1933, en la Capital Federal, y al 27 del mismo mes y año en todo el interior de la República (1 bis). Además, su exigibilidad debe provenir de alguna de estas causas: a) vencimiento efectivo del plazo; b) falta de pago de los intereses o de las amortizaciones que se hubieren convenido.

Denomino obligación hipotecaria prorrogable a la que cae dentro del campo jurídico de la ley, en lugar de la expresión “prorrogada” que menciona la misma. El distingo es fundamental, pues obligación prorrogable es aquélla susceptible de prórroga; en cambio, “obligación prorrogada” es aquélla en la cual ha mediado acogi-

(1) Gaceta del Foro; C. C. 1°. de la Capital Federal; t. 127, p. 286; y C. C. 2°, t. 127, p. 243.

(1 bis) Ver Art. 2 del C. C. y Salva. Parte General; 4ª. edición; pág. 135.

miento del deudor y conformidad del acreedor o declaración judicial favorable.

En el Art. 1° de la ley se ha incurrido indudablemente en ese error, lo que ha inducido a muchos deudores en ejecución a sostener que la prórroga se había operado "ipso jure", sin necesidad de acogimiento, y que en consecuencia la demanda del acreedor debía rechazarse. Sin embargo, se trata de un lamentable error gramatical rectificado en el Art. 7°.

Por otra parte, la jurisprudencia casi unánime del país ha considerado que la prórroga es optativa y que no se produce sino mediante el acogimiento expreso del deudor, lo que justifica el distingo que acabo de hacer más arriba.

Me parece que se hubiera ganado mucho en claridad diciendo, por ejemplo: "Las obligaciones tales y cuales son prorrogables (o decláranse prorrogables), a opción de los deudores hipotecarios".

La ley contempla tres grupos de obligaciones hipotecarias prorrogables, según que su exigibilidad sea anterior al primer día de vigencia, durante el primer año, o después de éste. A ello obedece el distingo en tres hipótesis que, para mayor claridad, hago a continuación.

4. PRIMERA HIPOTESIS. — La primera parte del artículo primero refiérese a las obligaciones hipotecarias que no sólo eran de existencia anterior a la ley, sino que ya eran exigibles en ese momento, es decir, el 27 de octubre de 1933 (2).

Cómputo de la prórroga. — Los cinco años de prórroga comenzaron a correr, para este grupo de obligaciones, desde el 27 de octubre de 1933 y vencerán simultáneamente el 27 de octubre de 1938 (2).

5. SEGUNDA HIPOTESIS. — Para que una obligación hipotecaria esté comprendida en este grupo, es necesario que haya sido constituida con anterioridad al primer día de vigencia y que su exigibilidad haya ocurrido en el espacio de tiempo comprendido entre

(2) El 20 en la Capital Federal.

el 27 de octubre (3) de 1933 y el 27 de octubre de 1934, esto es, dentro del primer año de vigencia de la ley.

Estas obligaciones, como las del primer grupo, tienen cinco años de prórroga y su exigibilidad no puede provenir de otras causas que no sean el vencimiento efectivo del plazo o la falta de pago de intereses o amortizaciones.

Cómputo del término. — El plazo de cinco años no se computa aquí en forma simultánea para todo el grupo, sino, por el contrario, desde la fecha en que cada obligación se hizo exigible por las causas ya enumeradas. Para determinar este hecho será necesario recurrir en cada caso a la escritura hipotecaria, donde se expresa, por lo general, el día de vencimiento y las oportunidades en las cuales el deudor debe abonar los intereses y las amortizaciones que se hubieren convenido.

Supongamos el caso de una obligación hipotecaria prorrogable, constituida en Tucumán con anterioridad a la vigencia y exigible el 15 de febrero de 1934. Declarada admisible la prórroga, los cinco años se computarían desde la última fecha hasta el 15 de febrero de 1939.

Pero si trasladamos la fecha de *exigibilidad* al 27 de octubre de 1934, estaríamos en presencia del caso más extremo que pudiera presentarse en toda la República. En esta hipótesis, la prórroga fenecería recién el 27 de octubre de 1939.

Es importantísimo destacar que a medida que venza la prórroga de estas obligaciones, concluirá para ellas la vigencia de la ley de Moratoria hipotecaria. La razón de esto radica en que, según la vieja ley, el vencimiento de la prórroga no era simultáneo para todas las obligaciones prorrogadas. Así, mientras la mayoría de éstas debía vencer en octubre de 1936, las del segundo grupo, en cambio, vencerían en forma escalonada con posterioridad a esta última fecha. La conclusión de la prórroga era, pues, común y simultánea para la generalidad de las obligaciones y respectiva para las del segundo grupo.

Ahora bien, dictada la ley 12.310, que prorroga por dos años

(3) El 20 en la Capital Federal.

la vigencia de la anterior, este nuevo plazo debemos computarlo conservando la posición relativa de cada grupo.

6. TERCERA HIPÓTESIS. — La parte final del artículo primero declara también prorrogables a todas aquellas obligaciones hipotecarias, cuyo vencimiento sea posterior al primer año de vigencia.

Como advierto que la cláusula sólo menciona el vencimiento de plazo, creo oportuno decir que, en manera alguna, se ha querido restringir las causas admisibles. Trátase de una omisión justificada, tendiente a evitar repetir lo dicho con anterioridad.

Además, no podemos olvidar que concurren en este caso las mismas razones que fundamentaron la prórroga, es decir, la dificultad o imposibilidad en que se suponía a los deudores hipotecarios, como consecuencia de la situación económica por la que atravesaba el país.

Por otra parte, el miembro informante de la comisión de la Cámara de Senadores, doctor Arenas, dijo: “Con mucho acierto la H. C. de Diputados ha tratado de evitar que la prórroga venza simultáneamente para las dos hipotecas, pero ha excluido de sus beneficios a las que venzan o se *hagan exigibles* después del primer año de la misma, . . .” (4)

Cómputo de la prórroga. — El término se cuenta desde el día en que se hizo exigible la obligación, ya sea por vencimiento efectivo del plazo, ya por caducidad de éste. Pero se preguntará seguramente, ¿cuál es la duración de la prórroga? La ley sólo ha dado dos puntos de referencia para su determinación. Como principio, nos da el día de *exigibilidad* y como final, el *término de vigencia de la ley*. ¡He aquí el problema!

La Comisión del Senado quiso precisar seguramente, con esa expresión, el final de la prórroga para este tercer grupo de obligaciones. Sin embargo, esta referencia es equívoca, pues ha olvidado que la prórroga no concluirá en forma simultánea en todos los casos. Así, el primer grupo concluye en octubre de 1938 y el segun-

(4) D. de S.; septiembre 5/933; pág. 926; 1ª. columna.

do, en el espacio de tiempo comprendido entre esa fecha y octubre de 1939.

Mas, como puede darse el caso que una obligación de la segunda hipótesis venza el 27 de octubre de 1939, creo que no es posible desconocer la vigencia de la ley hasta entonces, aun cuando deban limitarse sus efectos a esa hipoteca.

No obstante reconocer la imprecisión de la ley, pienso con firmeza que la prórroga del tercer grupo concluye en forma simultánea el 20 de octubre de 1938, en la Capital Federal, y el 27 del mismo mes y año en todo el interior del país.

Este problema no se debatió en el Congreso, pero el Senador Dr. Arénas, refiriéndose a tales obligaciones, dijo: “(5).. El inconveniente del *vencimiento simultáneo*, creemos que no tenga mayor importancia por el número más reducido de préstamos que se encontrarían en estas condiciones”. El pasaje no es contundente, sin embargo me parece que se refiere al único vencimiento simultáneo consignado en el texto legal, o sea el que ocurrirá en octubre de 1938.

Por otra parte, es el único término cierto establecido en la ley, pues la vigencia de ésta, hasta octubre de 1939 está condicionada a la existencia de obligaciones hipotecarias con vencimiento en esa época.

En conclusión, las obligaciones hipotecarias de la primera y tercera hipótesis tendrán vencimiento simultáneo el 20 de octubre de 1938 (6); y con posterioridad a esta fecha comenzará, en forma *escalonada*, el vencimiento de la prórroga en las obligaciones del segundo grupo, pero nunca podrá ser posterior al 20 de octubre de 1939, en la Capital Federal, y al 27 del mismo mes y año en todo el interior de la República.

7. EJECUCIONES DESPUES DEL PRIMER AÑO. — El Art. 4 de la ley prevé únicamente las ejecuciones que ya existían al dictarse aquélla y las que se promovieran dentro del plazo de un año. Según esto, parece que un deudor ejecutado con posterioridad al primer año de vigencia (en la actualidad o en adelan-

(5) Ver cita N°. 4.

(6) El 27 en todo el interior.

te, por ejemplo) no pudiera prorrogar su obligación. Y tal inteligencia se ha dado en algunos fallos, como los siguientes: “El plazo de 60 días que se acuerda al deudor para ponerse en condiciones, se refiere sólo a las ejecuciones iniciadas dentro del primer año” (7).

En los considerandos de otro fallo, se sostiene también la misma tesis: “El deudor que se acoge después del primer año, no tiene el plazo de 60 días para ponerse en condiciones”. (8).

A su vez la Cámara Civil 1ª. de la Capital Federal, ha resuelto este punto en forma totalmente opuesta: “No obstante, —dice— lo dispuesto por el Art. 4º. es viable el acogimiento después del primer año de vigencia (9)”.

¿Existe pugna entre el Artículo 1º. que acuerda prórroga a las obligaciones que venzan después del primer año; y el 4º. que sólo prevé ejecuciones dentro del primero?

Si hemos de atenernos a la redacción literal de estos artículos, no es posible dejar de reconocer que no existe armonía entre ellos. Sin embargo, me adelanto a decir que se trata de una simple inadvertencia de la Comisión de la Cámara de Senadores.

En efecto, según la sanción de la Cámara de Diputados, únicamente se acordaba prórroga para estas obligaciones: a) las vencidas o exigibles con anterioridad a la vigencia; y b) las que vencerán o se hicieran exigibles dentro del primer año. De acuerdo a esto, no existía la posibilidad que un deudor se acogiera después del primer año de vigencia. Había, pues, íntima concordancia entre los artículos primero y cuarto (10).

Pero llega el proyecto en revisión al Senado y éste, entre otras reformas y agregados, declara también prorrogables a un tercer grupo de obligaciones hipotecarias, es decir, aquéllas con vencimiento posterior al primer año, dejándose en el tintero la corrección del art. 4º. a fin de armonizarlo con el 1º.

(7) Capital Federal C. C. 2º.; G. del F.; t. 119, p. 86.

(8) Córdoba: C. C. 2º.; Com. y Trib. 4/3/37; juicio: Buteler v. Acosta; y (Bol. de Jur.) t. 4º. p. 68; juicio: Castagno v. Viscosky.

(9) G. del F.; t. 118, p. 119.

(10) Ver la sanción de Diputados. D. de S. del Senado; pág. 1010; septiembre 12 de 1933.

Se habrá advertido ya, que la falta de armonía anotada tiene una explicación perfectamente aceptable, quedando evidenciado que las obligaciones de la tercera hipótesis (N° 6) son también prorrogables en caso de ejecución. Además, no existe contradicción entre los artículos citados, dado que el Art. 1° acuerda prórroga a las obligaciones que venzan después del primer año y el 4° no la prohíbe, limitándose a no prever ejecuciones después de esa época.

En conclusión, opino que es equivocada la tesis de los dos primeros casos jurisprudenciales, debiendo primar la que acuerda la prórroga después del primer año de vigencia.

8. JURISPRUDENCIA SOBRE EL CAPITULO. — La ley de Moratoria sólo rige para las obligaciones hipotecarias constituidas con anterioridad a su vigencia⁽¹¹⁾.

—La prórroga no se produce de pleno derecho, sino mediante acogimiento en forma⁽¹²⁾.

—No procede dictar sentencia de remate hasta que no transcurran los 60 días acordados al deudor para acogerse⁽¹³⁾.

—Desechadas las excepciones, correspondería mandar llevar adelante la ejecución sino hubiera mediado acogimiento en forma⁽¹⁴⁾.

—Probándose el acogimiento con los recibos por intereses al 6 %, procede la excepción de inhabilidad de título, con costas al ejecutante⁽¹⁵⁾.

—No procede la ejecución por saldo de capital si el deudor se había acogido con anterioridad, mediante telegrama colacionado⁽¹⁶⁾.

—Para que se opere la prórroga de las obligaciones hipotecarias, no es necesario el acogimiento del deudor, pues el Art. 1° no la subordina a ninguna formalidad⁽¹⁷⁾.

(11) Capital Federal. — C. C. 1°; G. del F. t. 118, p. 87; y C. C. 2° t. 118, p. 325.

(12) Capital Federal. — C. C. 2°; Jur. Arg. t. 49, p. 81.

(13) Capital Federal. — C. C. 1°; ur. Arg. t. 47, p. 543.

(14) Córdoba. — C. C. 1°; Com. y Trib. (Bol. de Jur.) t. 3°, p. 242.

(15) Capital Federal. — C. C. 2°; G. del F. t. 129, ps. 26 y 163.

(16) Capital Federal. — C. C. 2°; G. del F., t. 128, p. 288.

(17) Rosario. — C. C. 3° de Apelaciones; Jur. Arg. t. 49, p. 408; 27/2/935.

NOTA. — Salvo el criterio de la Cámara Tercera de Apelaciones de Rosario, los demás tribunales del país consideran que la prórroga de las obligaciones hipotecarias sólo se produce por la opción de los deudores comprendidos en ella.

—a) Procede la excepción de espera si el deudor se acogió con anterioridad a la demanda y no se atrasó, durante la vigencia, en más de un año en el pago de los impuestos. b) El párrafo final del art. 3º. refiérese a los impuestos que se adeudaren durante la vigencia; de los anteriores, puede adeudarse cualquier número de años ⁽¹⁸⁾.

—El que adeude más de un año de impuestos fiscales no puede acogerse a la ley 11.741 ⁽¹⁹⁾.

NOTA. — La doctrina de este fallo resulta inobjetable, pero conviene advertir, a fin de evitar una generalización errónea, que dicho atraso en el pago de los impuestos constituye un requisito que puede cumplirse por el deudor no acogido. En cambio, para el que había prorrogado ya su obligación con anterioridad funciona como una causal de resolución de los beneficios.

OBLIGACIONES HIPOTECARIAS PRORROGABLES

CUADRO SINOPTICO	{	Limitaciones	{	1) anteriores a la ley	
			y	{	a) vencimiento de plazo;
			2) exigibles por	b) falta de pago de intereses;	
				c) " " " " amortizaciones.	
		Hipótesis	{	1ª.) exigibles antes de la vigencia de la ley;	
			2ª.)	" dentro del primer año de vigencia;	
			3ª.)	" después del primer año de vigencia.	

(18) Córdoba. — C. C. 1º.; juicio: Sartorio v. Wola; 24/7/36; libro 45, p. 525.

(19) Córdoba. — C. C. 1º.; Com. y Trib. (Bol. de Jur.); t. 4º.; p. 283; juicio: Perino de Evangelisti v. Córdoba.

COMPUTO DE LA PRORROGA

CUADRO SINOPTICO	1ª. hipótesis	Capital Federal	{	desde: 20 de octubre de 1933
			}	hasta " " " " 1938
	Interior	{	desde: 27 de octubre de 1933	
		}	hasta: " " " " 1938	
	2ª. hipótesis	Capital	{	desde { día incierto comprendido entre el 20 de oct. de 1933 y 20 de oct. de 1934
			}	hasta { día incierto comprendido entre el 20 de oct. de 1938 y 20 de oct. de 1939
		Interior	{	desde { día incierto comprendido entre el 27 de oct. de 1933 y el 27 de oct. de 1934
			}	hasta { día incierto comprendido entre el 27 de oct. de 1938 y el 27 de oct. de 1939
	3ª. hipótesis	Capital	{	desde: día incierto posterior al 20 de oct. de 1934
		}	hasta: el 20 de oct. de 1938	
	Interior	{	desde: día incierto posterior al 27 de oct. de 1934	
		}	hasta: el 27 de oct. de 1938	

(Continuará)