

EXCEPCIONES. Falta de contestación. **NOTIFICACIONES.** Notificaciones fictas. Retiro de copias de un escrito de la contraria. **EJECUCION HIPOTECARIA.** Discusión sobre la causa de la obligación. **DOMICILIO.** Domicilio especial. Medidas preparatorias. Segundas copias. **INSTRUMENTOS PUBLICOS.** Valor probatorio. Querrela de falsedad **CONTRATOS.** Fuerza obligatoria.

1. La falta de contestación a una excepción no conlleva su acogimiento.

2. Nuestro Código de Procedimientos se rige, en materia de notificaciones por el principio de recepción y no por el de conocimiento, con lo que se descarta la posibilidad de existencia de notificaciones fictas, que resultan extralegales. No obstante ello, en algún caso extremo con particulares características, por haber retirado la parte el expediente en circunstancias que podía serle entregado y haber firmado el recibo del caso en Mesa de Entradas con la constancia de que el retiro se efectuaba "en traslado", puede considerarse operada la notificación.

3. El retiro de copias de escrito en que se interponen excepciones, no aparea el conocimiento de la orden judicial a ellas referida.

4. Es válida la notificación hecha en el domicilio constituido en el contrato hipotecario, en las medidas preparatorias de la ejecución.

5. Habiéndose instrumentado la hipoteca por terceros en la relación mutua y colocándose voluntariamente dichos terceros en calidad de principales pagadores, todo lo relativo a tal obligación hace a la causa de la obligación hipotecaria y, por ende, no puede ser discutida en la vía ejecutiva.

6. Para que exista título ejecutivo es necesario que exprese una obligación líquida (que no esté subordinada a liquidación alguna) o que pueda calcularse automáticamente sin dificultad por las bases que el mismo título suministra.

7. La extracción de copias de una escritura pública, regulada por el art. 1008 del C. Civil, debe notificarse en el domicilio legal constituido en el contrato hipotecario.

8. Los testimonios que sirven de base a la ejecución hipotecaria constituyen instrumentos públicos y para destruir sus constancias es menester redarguirlo de falsedad en juicio ordinario en los términos del art. 993 C. Civil.

9. La falta de mención expresa de que la acreedora acepta la hipoteca no es necesaria ni para su validez ni para su eficacia; admitir lo contrario importaría consagrar la necesidad de insertar fórmulas sacramentales en nuestro derecho para acordar fuerza obligatoria a los contratos, lo que obviamente, es inadmisibile.

Caja Mutual de Ayuda entre Ferroviarios Jubilados y Activos c. Tangará S.A.C.I.F. y otra

1ª instancia. (Juzg. C. y C. 4. Nom.). Rosario 9 de octubre de 1973. Considerando: I. Nulidad de las medidas preparatorias: 1. La parte demandada plantea en primer término la nulidad de tales actuaciones y de ahí concluye la inhabilidad de los títulos que sirven de base a la ejecución.

Comienzo por señalar que la eventual nulidad de las medidas preparatorias mediante las cuales se aportó al juicio las escrituras de hipoteca, no puede determinarse por sí sola la inhabilidad de tales títulos si éstos conforman las prescripciones establecidas por la ley de fondo y forma, es decir, si son idó-

neos para servir de base a la ejecución, cuestión ésta que será examinada más adelante.

Ello no obstante, un detenido análisis de los trámites seguidos en el incidente de medidas preparatorias permite concluir con certeza que se han cumplido en tales actuaciones las exigencias que establecen el art. 1008 del Código Civil y los arts. 390, 680 y correlativos del Cód. de Proc. Civiles. El pedido de las segundas copias se efectuó con citación de las demandadas. en el domicilio legal constituido en las escrituras hipotecarias, adonde fue notificado también el decreto de fs. 75 vto. que tuvo por realizadas las medidas preparatorias, sin que mediara oposición de ninguna especie.

La notificación hecha en el domicilio convencional constituido mediante instrumento público, es válida, según lo admite reiterada jurisprudencia de los tribunales, conforme lo señala Jorge Joaquín Llambías, Parte General, ed. Perrot, 1964, T. 1, N° 934, quien participa también de esta conclusión que comparto.

En el caso de autos, las notificaciones de referencia fueron efectuadas como correspondía, a las únicas partes, fuera de la actora, que concurrieron a formalizar los contratos hipotecarios, es decir, a ambas sociedades demandadas, por lo que no corresponde acoger la argumentación de que los segundos testimonios debieron ser expedidos con citación de los deudores que obtuvieron los préstamos de la Caja Mutual de Ayuda entre Ferroviarios Jubilados y Activos, que son terceros con relación a los contratos hipotecarios que se efectúan.

II. Inhabilidad y falsedad de título.

2. La inhabilidad de los títulos en que se apoya la demanda es objetada en base a distintos tipos de argumentaciones por la accionada. Un metódico tinguir entre aquellas impugnaciones estudio de las mismas obliga a dis- que se fundan en irregularidades externas del título y las que se apoyan en cuestiones atinentes a la causa de las obligaciones en él consignadas, toda vez que el art. 475 inc. 2° del Cód. de Proc. Civ., aplicable a toda clase de ejecuciones, establece expresamente, al referirse a las excepciones de falsedad material e inhabilidad de título, que ambas se encuentran "referidas a lo puramente externo". Así lo señala también la doctrina más caracterizada: Alsina, H. Tratado Teórico de D. Procesal Civil y Comercial, Edic. Ediar, 1962, T. V, N° 43 y jurisprudencia allí citada; Carlos y Rosas Lichtschein, Explicación de la Reforma Procesal

(Ley 5531), Santa Fe, 1962, págs. 202/203.

3. Aplicando el criterio legal expuesto corresponde rechazar "in limine" las impugnaciones que se refieren a la falta de concreción de los préstamos por parte de los afiliados de la Caja Mutual garantizados con la hipoteca —por otra parte no acreditada—; la cuestión referente a los intereses estipulados; y a la eventual nulidad de los poderes presentados a la Caja para obtener los préstamos mencionados (fs. 55 vto.). Todas estas cuestiones se vinculan directamente con la legitimidad de la causa de las obligaciones hipotecarias que se ejecutan y "la prohibición de discutir la causa es absoluta" (véase H. Alsina, op. cit., V, pág. 289 y fallos citados en nota 238/16).

4. Los títulos hipotecarios en su aspecto extrínseco son objetados por la parte demandada; a) por no haberse acompañado las listas de unidades del inmueble hipotecado que corresponde desgravar que incidiría en la falta de especialidad de la hipoteca con respecto a la cosa b) inexactitud entre los testimonios de las escrituras obrantes en las medidas preparatorias; c) adulteración de la escritura de hipoteca realizada el 3 de diciembre de 1971; d) falta de aceptación de la hipoteca por el acreedor; e) incertidumbre sobre la existencia de otras hipotecas; f) falta de suma líquida y exigible por no haberse perfeccionado el mutuo al que accede la hipoteca. Trataré separadamente y en el orden expresado tales defensas adelantando desde ya que no las considero viables.

5. a) En la cláusula 14ª de los contratos hipotecarios —que son de tenor similar— se establece que la acreedora conviene expresamente que se obliga a desafectar de la presente hipoteca, todas aquellas unidades que una vez divididas en Propiedad Horizontal el bien hipotecado, deberán ser escrituradas a favor de sus legítimos adquirentes, desafectación que deberá ser instrumentada ante el escribano que designe la acreedora a tal efecto.

La falta de listas de las unidades que se iban a desafectar cuando el inmueble hipotecado se sujetara al régimen de la Propiedad Horizontal, a que aluden las cláusulas 14ª de ambos contratos hipotecarios, en nada afecta al progreso de la ejecución ni resta habilidad a los títulos en que se apoya. La parte demandada no ha acreditado —ni invocado siquiera— que esa sujeción al régimen de la ley 13.512 del inmueble afectado, se haya producido por lo que debe tenerse por inexisten-

te. De ello se concluye que hasta tanto esa afectación se lleve a cabo y se hagan las desgravaciones por escritura pública, —según reza en las citadas cláusulas—, es el inmueble hipotecado por entero el que se encuentra sujeto a las resultas del derecho real constituido a su respecto.

6. b) La supuesta incongruencia entre las escrituras originales y los testimonios acompañados no ha sido demostrada en el juicio por la parte demandada. Por lo demás los testimonios que sirven de base a la acción, constituyen instrumentos públicos (art. 979 inc. 10 y 1010 C. Civil) y para destruir sus constancias es menester redarguirlo de falsedad en juicio ordinario en los términos del art. 993 C. Civil. Así lo ha resuelto con criterio que comparto la CNCiv., Sala C. en fecha 30. IX. 1969, en el fallo anotado en El Derecho, t. 29, pág. 396.

7. c) Tampoco ha sido acreditada por la demandada la supuesta adulteración de la foja de la escritura del 3. XII. 1971, individualizada con el número de sellado 4807789 (fs. 36 de las medidas preparatorias). Aparte de que tal adulteración o sustitución de existir, no enervaría la eficacia del resto de la escritura, en razón de recaer sobre una simple mención que no hace a la validez del contrato hipotecario celebrado entre las partes, corresponde aplicar a este supuesto la tesis señalada en el párrafo anterior respecto a la necesidad de entablar querrela de falsedad en juicio ordinario para destruir las constancias de un testimonio de escritura pública legalmente expedido.

8. d) Del contexto de los contratos hipotecarios acompañados surge acreditado plenamente la voluntad de las partes de constituir por parte de los deudores, una hipoteca sobre el bien de su propiedad común y la aceptación, por parte de la acreedora, de tal hipoteca en garantía de préstamos en dinero otorgados a terceros, de los que son codeudores los demandados, por los importes señalados en las escrituras. La falta de mención expresa de que la acreedora acepta la hipoteca no es necesaria ni para su validez ni para su eficacia; admitir lo contrario importaría consagrar la necesidad de insertar fórmulas sacramentales en nuestro derecho para acordar fuerza obligatoria a los contratos, lo que obviamente, es inadmisibles.

9. e) Carece de significación también con referencia a la viabilidad de la ejecución hipotecaria, la observación que hace la demandada sobre una supuesta incongruencia que existiría entre ambas hipotecas en cuanto en la fechada el 3. XII. 71, figuran dos hipotecas de

grado prevalente, mientras que en la de fecha 27. XII. 71, figuraría sólo una de un monto igual al de las otras dos. (fs. 51 vto.)

El grado de prelación de la presente hipoteca con relación a las anteriores resultaría de la que informa el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal sobre la fecha de inscripción de las mismas, y a tal respecto habría que estar a las constancias de fs. 13, pero de todas maneras señalo que esta cuestión resulta ajena al interés de las demandadas y solo podría ser planteada al realizarse el bien, por los acreedores con privilegio sobre el mismo inmueble, que no han comparecido al juicio no obstante haber sido citados por edictos de acuerdo con lo que dispone el art. 511 del C. de Proc. Civ. (fs. 19).

10. f) La eventual iliquidez de la ejecución saldría, de acuerdo con lo que sostiene la demandada, de la falta de perfeccionamiento de los mutuos. Esta cuestión ya ha sido considerada en el párrafo II. 3 y me remito a lo allí expuesto sobre la impertinencia en este proceso de ejecución del tratamiento de impugnaciones que hacen a la causa de las obligaciones consignadas en el título y no al instrumento en sí mismo.

Sin perjuicio de ello, como es deber del Juzgado entrar a analizar la habilidad del título que se ejecuta, exigibilidad y liquidez de la suma cuyo cobro se persigue en la ejecución (art. 510 Cód. Proc. Civ.) corresponde destacar que la existencia de tales requisitos no puede ser puesta en duda en el sub lite.

En efecto, en las escrituras de hipoteca se señala con precisión el monto de las sumas que se comprometen a abonar las deudoras en su calidad de codeudores de los prestatarios cuya nómina y monto de los créditos se detalla: \$ 8.467.200 (fs. 26/27 de las medidas preparatorias por la escritura del 3. XII. 971; y de 6.720.000 (fs. 59 de los mismos autos) por la escritura del 27. XII. 971, lo que hace un total de \$ 15.187.200. Esa suma debía ser abonada en sesenta cuotas mensuales y consecutivas y, según la cláusula 8ª de ambos contratos la falta de pago de dos cuotas mensuales y consecutivas constituía en mora automática a los deudores y daba derecho para ejecutar el total de las cuotas vencidas y a vencer. Ahora bien, la parte actora expresó en su escrito de demanda que ese atraso en el pago se produjo a partir del mes de mayo de 1972; correspondía pues a la demandada demostrar que no era así, con la presentación de la prueba documental pertinente; y no solo no lo ha hecho sino que tampoco que el saldo

adeudado, ascendiere a la suma de \$ 12.785 920, mencionada en el escrito inicial.

Esta conclusión hace innecesario entrar a tratar el valor probatorio de la documentación de fs. 80/95, presentada por la actora y que fuera objetada por la demandada, toda vez que nada agrega a lo que resulta de las constancias de autos.

III. — Competencia. 11. La demandada introduce a fs. 123 vto. de la audiencia de vista de causa una cuestión de competencia cuando afirma que de acuerdo con el art. 5 inc. f. del Código de Proc. Civiles, correspondería intervenir en los presentes al Juez del lugar en que se encuentra situado el bien litigioso. Si bien es cierto que la norma referida alude expresamente a la ejecución hipotecaria, cabe señalar que el artículo 2 del mismo Código admite la prórroga de la jurisdicción territorial si se tratare de intereses meramente privados; por supuesto, si ella fuere convenida expresa o tácitamente. En el caso de ambas escrituras hipotecarias (cláusula 13ª) se dispone que "cualquier acción judicial que emerja de este contrato hipotecario se llevará a cabo ante los Tribunales ordinarios de la ciudad de Rosario...", por lo que la competencia del Juzgado no puede ser puesta en duda en este estado.

A mayor abundamiento y aún cuando no ha sido planteada la cuestión en forma expresa, señalo que la cláusula que impone la prórroga de jurisdicción en las ejecuciones hipotecarias es admitida sin reparos por la doctrina y jurisprudencia; Santiago Fassi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, ed. Astrea, N.º 2, 147; CNCiv. Sala E. La Ley 120, pág. 945 fallo N.º 12.815-S.

Por las consideraciones expuestas y revisando las escrituras de hipoteca que se ejecutan los requisitos de fondo y forma exigidos por los arts. 3118, 3128 y correlativos del Cód. Civil y 510 y sgtes. del Cód. de Proc. Civiles, juzgando, fallo rechazando las excepciones opuestas y la nulidad deducida y mandando llevar adelante la ejecución hasta tanto el actor se haga integro pago de las sumas reclamadas, sus intereses y las respectivas costas del juicio. En su cumplimiento, ordeno la venta en pública subasta del inmueble sito en la zona norte de la Capital Federal, Parroquia del Pilar, Circunscripción 10ª, con frente en la Avda. Alvear y calles Ayacucho y Posadas, cuyas dimensiones y linderos se especifican en las escrituras agregadas a los autos sobre medidas preparatorias, exhortándose al efecto al señor Juez de igual clase en turno que corresponda, de la Capital Federal. Con costas. — Carlos Perel. —

2ª instancia. Rosario, 15 de abril de 1974. A la cuestión sobre si es nula la sentencia dijo el Dr. Alvarado Velloso: El recurso de nulidad deducido a fs. 133 por la demandada contra la resolución de fs. 126/30, se fundamenta a fs. 138/48 con argumentos que atacan la interlocutoria de fs. 100/1 reiterando la tesis asumida en sede inferior en cuanto a que el retiro de copias por la accionante del escrito de fs. 43, importa una notificación tácita de las excepciones que allí se opusieran. Sobre tal base, insiste en que el responde a tales excepciones y ofrecimiento de pruebas que lucen a fs. 64 y ss., resulta extemporáneo, pretendiendo así —aunque no lo expresa claramente— la declaración de nulidad de la sentencia inferior por vicios existentes en el procedimiento (arg. arts. 360 y 362 C. P. C.).

Sin necesidad de destacar que la pretensa nulidad no puede ser estimada sin la existencia del requisito de su trascendencia, habida cuenta que la falta de contestación a una excepción no conlleva su acogimiento, y que el a quo no ha hecho mérito de la prueba ofrecida en la oportunidad cuestionada, cosas que por sí solas autorizan el rechazo de la impugnación, he de recordar que nuestro Código de Procedimientos se rige, en materia de notificaciones, por el principio de recepción y no por el de conocimiento (cf. J., 17-25; 21-174), como acertadamente lo señala el a quo a fs. 100 v., con lo que se destaca la posibilidad de existencia de notificaciones fictas que a mi juicio, resultan extralegales.

Esta es la tesis interpretativa que he adoptado siempre en problemas de índole similar, sin dejar de reconocer que en algún extremo, con particulares características que en la especie no se presentan, por haber retirado la parte el expediente (y no la copia) en circunstancias que podía ser entregado (a. 56) y haber firmado el recibo del caso en Mesa de Entradas con la constancia de que el retiro se efectuaba "en traslado" podía considerarse operada la notificación (ver casos que registro en mi "C. P. C. conc. y anot.", N.º 111.2.2, t. 1.º, P. 174).

Peró obviamente, resulta muy diferente el caso de autos: en constancia no autorizada —y, por ende, carente de validez procesal a los efectos temporales— el representante del actor recibe copias del escrito de oposición sin que conste en parte alguna su conocimiento de la providencia recaída ante el pedimento de ese escrito. Por lo contrario, existe una expresa notificación —debidamente autorizada— a fs. 63 v. de la que se desprende que en fecha 23.8.73 el actor tomó conocimiento del decreto de fs. 50 v., que ordena confe-

rirle el correspondiente traslado para contestar excepciones.

La certeza y seguridad jurídica que imprescindiblemente deben llevar anejas las actuaciones judiciales, tornan necesario el respeto y minucioso apego a la ley procesal en la materia que nos ocupa, resultando peligrosa la actividad judicial que se aparte de ella por la probabilidad cierta de conculcar el derecho de defensa en juicio, que el juzgador debe preservar en la medida de sus posibilidades (a. 21, últ. parte. C. P. C.).

En esta línea de pensamiento, parece obvio que el retiro de copias de las excepciones opuestas no apareja el conocimiento de la orden judicial a ellas referida. Por ende, debe privar en la especie la expresa notificación que se advierte a fs. 63 v. y, de consiguiente, el escrito atacado fue presentado oportunamente.

Tal circunstancia hace perder vigencia al resto del planteo recursivo, pues si la resolución de fs. 100 decidió concretamente la cuestión planteada —como se ha visto precedentemente— la imposición de costas se adecuó a lo dispuesto en el a. 251. C. P. C.

Para finalizar este tópico, recordaré que los honorarios allí regulados, y sobre los cuales no hay agravios en esta sede, se adecuan a las pautas arancelarias en vigor, razón por la cual resulta improcedente la queja ahora deducida contra ellos.

Por lo demás, no advierto en todo el curso del proceso vicio que autorice su revisión oficiosa.

Voto por la negativa.

A la misma cuestión, dijo el Dr. Casiello: Comparto los argumentos expuestos por el vocal Dr. Alvarado Velloso. Sólo a guisa de mayor abundamiento, destaco que es muy distinto el saber que se han opuesto excepciones y su tener, del anoticiarse del decreto que ordenaba el traslado de ellas. Como máximo podrá aceptarse que el apoderado de la actora conoció la primera circunstancia cuando le entregaron las copias, pero nunca puede extenderse tal conocimiento al decreto que ordenaba el traslado. Voto por la negativa.

A la misma cuestión, dijo el Dr. Isacchi: Como mis colegas preopinantes, entiendo que en manera alguna el retiro de las copias equivale a la notificación tácita, reconocida en algunos pronunciamientos de nuestros tribunales. En la especie, el cabal conocimiento del traslado recién se genera cuando la ejecutante por medio de la diligencia que obra a fs. 63, se notifica en forma expresa del decreto de fs. 56, a cuyo mérito se le corre traslado de las excepciones opuestas. Ergo, éstas fueron contestadas en término. El tri-

bunal de que formo parte, en casos excepcionales, ha admitido la notificación tácita. Tal reconocimiento está subordinado a la circunstancia de que, en forma fehaciente, se pueda determinar que el interesado, al restituir los autos —no las copias— tomó conocimiento cierto del traslado que se le corrió. Entiendo que nada más se puede agregar a este punto, pues ya ha sido tratado en forma exhaustiva por el doctor Alvarado Velloso. Voto por la negativa.

A la cuestión sobre si es justa la sentencia continuó diciendo el Dr. Alvarado Velloso: Contra el pronunciamiento de fs. 126/130, que rechaza las excepciones opuestas y ordena llevar adelante la ejecución hipotecaria incoada, se agravia la ejecutada a fs. 138 y ss. con argumentos que no encuentro atendibles para estimar su pretensión de recursiva. De tal suerte, adelanto desde ya mi opinión sobre el fondo del asunto, entendiendo que la sentencia inferior merece ser confirmada —exclusivamente— a base de sus propios fundamentos, expuestos con minuciosidad y excelente rigor científico.

Sin embargo en homenaje a la trascendencia económica del pleito y la labor profesional en él desarrollada, añadiré:

a) En cuanto a la queja relativa a las notificaciones efectuadas en el domicilio constituido en la hipoteca, durante la tramitación de las medidas preparatorias de este proceso, que no advierto la razón del apelante para fincar allí el planteo recursivo.

Es bien sabido que, dentro de las relaciones privadas, resulta procedente y, por ende, válida, la constitución de un domicilio especial para que se practiquen en él todas las notificaciones, intimaciones, etc., referidas a ellas. Obviamente, quien acepta —máxime como en el caso, dentro de instrumento público— que toda la actividad referida al eventual incumplimiento de la relación le sea anoticiada en un domicilio que no es el propio —real ni legal— debe aceptar toda la suerte que tal constitución le depara. Esto, por elemental dentro del quehacer jurídico en el ámbito patrimonial, no requiere mayores explicaciones.

Va de suyo, así, que acepto como correctas las notificaciones practicadas en las medidas preparatorias anejas. Sin embargo, he de agregar, después de atenta lectura de ellas que, en su esencia, no han tenido por virtud "preparar" la ejecutividad del título, que ya era ejecutivo por sí solo, sino traer a esta sede judicial un instrumento que se hallaba radicado fuera de la provincia. De tal forma, vuelvo a afirmar que no advierto perjuicio en el planteo

rirle el correspondiente traslado para contestar excepciones.

La certeza y seguridad jurídica que imprescindiblemente deben llevar anejas las actuaciones judiciales, tornan necesario el respeto y minucioso apego a la ley procesal en la materia que nos ocupa, resultando peligrosa la actividad judicial que se aparte de ella por la probabilidad cierta de conculcar el derecho de defensa en juicio, que el juzgador debe preservar en la medida de sus posibilidades (a. 21, últ. parte. C. P. C.).

En esta línea de pensamiento, parece obvio que el retiro de copias de las excepciones opuestas no apareja el conocimiento de la orden judicial a ellas referida. Por ende, debe privar en la especie la expresa notificación que se advierte a fs. 63 v. y, de consiguiente, el escrito atacado fue presentado oportunamente.

Tal circunstancia hace perder vigencia al resto del planteo recursivo, pues si la resolución de fs. 100 decidió concretamente la cuestión planteada —como se ha visto precedentemente— la imposición de costas se adecuó a lo dispuesto en el a. 251. C. P. C.

Para finalizar este tópico, recordaré que los honorarios allí regulados, y sobre los cuales no hay agravios en esta sede, se adecuan a las pautas arancelarias en vigor, razón por la cual resulta improcedente la queja ahora deducida contra ellos.

Por lo demás, no advierto en todo el curso del proceso vicio que autorice su revisión oficiosa.

Voto por la negativa.

A la misma cuestión, dijo el Dr. **Casiello**: Comparto los argumentos expuestos por el vocal Dr. Alvarado Velloso. Sólo a guisa de mayor abundamiento, destaco que es muy distinto el saber que se han opuesto excepciones y su tenor, del anoticiarse del decreto que ordenaba el traslado de ellas. Como máximo podrá aceptarse que el apoderado de la actora conoció la primera circunstancia cuando le entregaron las copias, pero nunca puede extenderse tal conocimiento al decreto que ordenaba el traslado. Voto por la negativa.

A la misma cuestión, dijo el Dr. **Isacchi**: Como mis colegas preopinantes, entiendo que en manera alguna el retiro de las copias equivale a la notificación tácita, reconocida en algunos pronunciamientos de nuestros tribunales. En la especie, el cabal conocimiento del traslado recién se genera cuando la ejecutante por medio de la diligencia que obra a fs. 63, se notifica en forma expresa del decreto de fs. 56, a cuyo mérito se le corre traslado de las excepciones opuestas. Ergo, éstas fueron contestadas en término. El tri-

bunal de que formo parte, en casos excepcionales, ha admitido la notificación tácita. Tal reconocimiento está subordinado a la circunstancia de que, en forma fehaciente, se pueda determinar que el interesado, al restituir los autos —no las copias— tomó conocimiento cierto del traslado que se le corría. Entiendo que nada más se puede agregar a este punto, pues ya ha sido tratado en forma exhaustiva por el doctor Alvarado Velloso. Voto por la negativa.

A la cuestión sobre si es justa la sentencia continuó diciendo el Dr. **Alvarado Velloso**: Contra el pronunciamiento de fs. 126/130, que rechaza las excepciones opuestas y ordena llevar adelante la ejecución hipotecaria incoada, se agravia la ejecutada a fs. 138 y ss. con argumentos que no encuentro atendibles para estimar su pretensión de recursiva. De tal suerte, adelanto desde ya mi opinión sobre el fondo del asunto, entendiendo que la sentencia inferior merece ser confirmada —exclusivamente— a base de sus propios fundamentos, expuestos con minuciosidad y excelente rigor científico.

Sin embargo, en homenaje a la trascendencia económica del pleito y la labor profesional en él desarrollada, añadiré:

a) En cuanto a la queja relativa a las notificaciones efectuadas en el domicilio constituido en la hipoteca, durante la tramitación de las medidas preparatorias de este proceso, que no advierto la razón del apelante para fincar allí el planteo recursivo.

Es bien sabido que, dentro de las relaciones privadas, resulta procedente y, por ende, válida, la constitución de un domicilio especial para que se practiquen en él todas las notificaciones, intimaciones, etc., referidas a ellas. Obviamente, quien acepta —máxime como en el caso, dentro de instrumento público— que toda la actividad referida al eventual incumplimiento de la relación le sea anoticiada en un domicilio que no es el propio —real ni legal— debe aceptar toda la suerte que tal constitución le depare. Esto, por elemental dentro del quehacer jurídico en el ámbito patrimonial, no requiere mayores explicaciones.

Va de suyo, así, que acepto como correctas las notificaciones practicadas en las medidas preparatorias anejas. Sin embargo, he de agregar después de atenta lectura de ellas que, en su esencia, no han tenido por virtud "preparar" la ejecutividad del título, que ya era ejecutivo por sí solo, sino traer a esta sede judicial un instrumento que se hallaba radicado fuera de la provincia. De tal forma, vuelvo a afirmar que no advierto perjuicio en el planteo

recursivo, pues sumamente fácil le resultaba al excepcionante traer al proceso los elementos necesarios para acreditar que el título acompañado no era completo —como lo afirmara— en orden a todas las circunstancias que lo rodearon al momento de expedirse. Tal actividad —mínima, por cierto— no encontraba dificultad alguna; sin embargo, el excepcionante se contentó con plantear una cuestión en abstracto, sin cumplir tarea alguna en lo fáctico, de donde resulta la improcedencia de la queja en estudio. Con tal conclusión dejo de lado, por improbadó, el agravio referido a la prejudicialidad de la causa penal que se dice radica en la Capital Federal, aunque advierto que, aun de resultar exacto ello, no lograría la paralización de esta causa, según constante, pacífica y añeja jurisprudencia provincial (c. mi "C.P.C. conc. y anot." N° 385.2.2.3, t. 2º, p. 569 y similarmente J. 18-225 y 34-227).

b) En cuanto a la excepción de inhabilidad de título, el apelante centra sus quejas en diversas circunstancias: 1) falta de prueba de la obligación mutuaría; 2) falta de liquidez y exigibilidad de la deuda; 3) falta de especialidad de la hipoteca y 4) falta de aceptación de la hipoteca por parte del acreedor.

b. 1) Falta de prueba de la obligación mutuaría: Habiéndose instrumentado la hipoteca por terceros en la relación mutuaría referida por el excepcionante, colocándose voluntariamente dichos terceros en calidad de principales pagadores, considero —como el a quo— que todo lo relativo a tal relación hace a la causa de la obligación hipotecaria y que, por ende, no puede ser discutida en esta vía ejecutiva. Sobre el punto, ya he sustentado extensamente mi posición en caso parecido (v. autos "Conde contra Dándolo y Primi", en J., 34-191), a cuyos aspectos teóricos me remito en homenaje a la brevedad.

No obstante lo expuesto, voy a colocarme en la posición contraria —la del excepcionante— para demostrar su falta de razón, aunque la exigibilidad de la hipoteca se presenta prístina aun en el caso de no haberse hecho efectivo al mutuo al cual accedió.

Según se desprende de las escrituras que en copia auténtica corren en las medidas preparatorias glosadas por cuerda, se realizó la primera de ellas en fecha 3.12.71 en la cual se dejó constancia de que el Directorio de la Caja ejecutante concedió los créditos aludidos en el instrumento, obligándose a liquidarlos dentro de los noventa días corridos desde la fecha de la escritura, o sea antes del 3 de marzo de 1972.

A su turno, la segunda escritura fue

extendida en 27 de diciembre de 1971, aceptando allí el ejecutado que la relación mutuaría se cumpliría en la oportunidad que determinara la Caja ejecutante.

Atendiendo el lapso transcurrido desde dichas fechas hasta la iniciación de este proceso (11 de junio de 1973, v. fs. 4), más de un año largo, parece razonable presumir que los créditos se liquidaron, pues no se concilia con una elemental defensa del su patrimonio por las ejecutadas, dejar subsistente hipotecas que garantizan una deuda inexistente, por más de un año, sin deducir las acciones correspondientes, máxime cuando —como en la especie— la hipoteca se vincula con el pago de una deuda cuyo monto resulta poco común en el tráfico de relaciones patrimoniales corrientes.

El orden normal de las cosas, además de un puro razonamiento lógico —jurídico, indican que, en última instancia, la ejecutada pudo demostrar sus aseveraciones a través de los propios libros contables de la ejecutante, fácil prueba que no rindió. Por lo contrario, y con entidad indiciaria, encuentro en autos documentos acreditantes de que el mutuo se realizó con todos los interesados.

Consecuente con lo expuesto, estimo que cabe desestimar la queja en estudio.

b. 2) Falta de liquidez y exigibilidad de la deuda: El presupuesto "material del título ejecutivo" objeto cierto y determinado o liquidez de la deuda, condiciona la existencia del título —según pacífica doctrina al respecto— a la circunstancia de que de su texto no resulte dudoso lo que se debe, ni su determinación cuantitativa; en otras palabras, para que exista título ejecutivo es necesario que exprese una obligación líquida (que no esté subordinada a liquidación alguna) (cf. C. N. Civ., Sala C., 19.9.63, E. D., 8-24) o que pueda calcularse automáticamente sin dificultad por las bases que el mismo título suministra (cf. S. C. J. N., 22.4.1873, Fallos, 13-229; C. Fed. S. F. 13.3.50, L. L., 59-637; C. N. Civ., S. A., 17.10.63; J. A. 1964-111-434; Sala C., 16.9.63, E. D., 8-24; S. D. 24.4.70, E. D. 39-348; Sala E., 20.10.64, E. D., 14 fallo 7567; C. N. Com., Sala A., 23.7.69, E. D., 29-24; Sala B., 23.10.64, E. D. 14, fallo 7560; Sala C., 15.12.65, E. D. 15496 C. C. C. Rosario, 29.8.52, J. 2-108; S. T. S. Fe S. 2º 2.9.47, J. T. S. F., 26-410, etc.).

Del examen del propio título presentado, surge prístina la liquidez de la deuda, o, mejor dicho, su fácil "liquidez", por cuanto el mismo título suministra las bases para establecer

— a tenor de lo demandado y mediante una simple operación aritmética— el monto adeudado.

Por otra parte, la exigibilidad de la deuda supone la existencia de una obligación de plazo vencido, cual la que se presenta en autos, ante la absoluta falta de prueba por la ejecutada. atendiendo conocidas normas que regulan el "onus probandi" y lo dispuesto al respecto en las propias escrituras hipotecarias (v. por ejem. fs. 31 de las medidas preparatorias) en consonancia con lo que establece el a. 514 C. P. C.

b. 3) Falta de especialidad en la hipoteca. Los agravios referidos a este tema deben ceder a poco que se recuerde que la escritura hipotecaria instruye que la garantía se extendió sobre la totalidad del inmueble gravado, y que la actividad de la ejecutante se encontraba, ab initio, sujeta a una condición: la sujeción de dicho inmueble al régimen de propiedad horizontal.

Como la ejecutada tampoco acreditó el cumplimiento de tal condición, resulta ociosa la extensión sobre este agravio, que debe ser rechazado.

Por lo demás la excepcional carencia de legitimación del inmueble suficiente para introducir esta defensa en sede inferior, toda vez que la eventual desafectación invocada sólo puede ser reclamada por los adquirentes de las unidades a constituirse.

b. 4) Falta de aceptación de la hipoteca por la Caja ejecutante. Similar resultado al ya obtenido en los restantes agravios merece esta queja, toda vez que nuestro ordenamiento jurídico no requiere la utilización de fórmulas sacramentales bastando para tener acreditado un hecho —cual el que se refiere a este tema— por un acto inequívoco de voluntad que la haga presumir tal como la presencia en el acto de constituirse la escritura hipotecaria.

c) Los honorarios regulados en la decisión recurrida, apelados "ministerio legis", se adecuan a las pautas arancelarias de la ley 6767, teniendo en cuenta la cuantía del pleito y la importancia y extensión de la labor profesional desarrollada en autos.

d) En suma: la sentencia inferior es, a mi juicio, justa y debe ser confirmada integralmente. Voto por la afirmativa.

A la misma cuestión, dijo el Dr.

Casiello: Muy pocas consideraciones quiero agregar al exhaustivo voto del colega preopinante.

1) Con respecto al domicilio en el cual se citó a los demandados —a los fines del a 1008, C. Civil— cabe destacar que en ambas escrituras, en forma asaz clara los intervinientes constituyeron domicilio legal, no sólo a los fines de la relación hipotecaria", sino con toda amplitud y sin retaceos, lo que permite tenerlo como válido para la obtención de las copias necesarias para iniciar esta ejecución. Insisto: nada hay más lógico que citar a los que participaron en una escritura en el domicilio especial que allí establecieron, por lo que —en contra de la postura del quejoso— si sería inidónea la notificación formulada en el domicilio real, puesto que se violaría lo que las partes —dícita y libremente— convinieron.

2) Las hipotecas de autos tienden a garantizar préstamos que la actora entregaría a una cantidad de futuros mutuarios. Así las cosas, el acto cumple acabadamente con las exigencias que, al respecto, exige el art. 3131 del C. Civil. En cuanto a la efectiva realización de tales mutuos, ella ha sido demostrada con lógica incontrastable por el Dr. Alvarado Velloso y, por otro lado, la parte demandada nunca negó directamente tal circunstancia (v. al respecto las ambiguas afirmaciones de fs. 47).

Voto por la afirmativa.

A la misma cuestión, dijo el Dr. Isacchi: Hago míos los medulosos argumentos vertidos por mis colegas preopinantes. Tan sólo debo decir para reforzar los mismos —si aun cabe— que lo aseverado por la ejecutante no deja de ser meras elucubraciones formuladas por la interesada, ya que no están avaladas por elemento probatorio idóneo alguno. A este respecto, debió probar lo que afirma, presupuesto que no se cumple en autos. Voto por la afirmativa.

Con lo que terminó el Acuerdo y atento los fundamentos y conclusiones del mismo, la Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial resuelve desestimar el recurso de nulidad y confirmar la sentencia de fs. 126/130, con costas. — Adolfo Alvarado Velloso — Guillermo Casiello — Jorge A. Isacchi —