

Ejecucion Hipotecaria Sentencias Contradictorias Normativa De Emergencia Sistema De Refinanciacion Hipotecaria Ley Aplicable

JURISPRUDENCIA

[Ver correlaciones](#) En la ciudad de Córdoba, a los 18

días del mes de diciembre de dos mil trece, siendo las 11.30 hs., se reúnen en audiencia pública, los Sres. Vocales de la Sala Civil y Comercial del Tribunal Superior de Justicia, Dres. Armando Segundo Andruet (h), Carlos Francisco García Allocco y Domingo Juan Sesin, bajo la presidencia del primero, a fin de dictar sentencia en los autos caratulados: "BANCO HIPOTECARIO S.A. C/ GULARTE WALDEMIRO JESÚS ? EJECUCIÓN HIPOTECARIA ? RECURSO DE CASACIÓN (B 55/12)", procediendo en primer lugar a fijar las siguientes cuestiones a resolver:- PRIMERA CUESTIÓN: ¿Es procedente el recurso de casación?.- SEGUNDA CUESTIÓN: En su caso, ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?.- Conforme al sorteo que en este acto se realiza, los Sres. Vocales votan en el siguiente orden: Dres. Armando Segundo Andruet (h), Carlos Francisco García Allocco y Domingo Juan Sesin. A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR VOCAL DOCTOR ARMANDO SEGUNDO ANDRUET (h), DIJO: I. La parte actora -mediante apoderada- articula recurso de casación en autos: "BANCO HIPOTECARIO S.A. C/ GULARTE, WALDEMIRO JESÚS ? EJECUCIÓN HIPOTECARIA ? RECURSO DE CASACIÓN" (Expte. B-55/12)? contra la Sentencia número veinte dictada con fecha 22 de marzo de 2.012 por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo de Segunda Nominación de la ciudad de Río Cuarto, con fundamento en la causal prevista por el inciso 3º del art. 383 del C. de P.C.-En Sede de Grado la impugnación tramitó con traslado a la contraria, quien lo responde -por derecho propio- a fs. 414/416 vta. Mediante Auto número doscientos cuarenta y cinco de fecha 25/09/12, la Cámara A-quo concede la impugnación extraordinaria planteada.-Radicados los presentes en esta Sede, dictado y firme el decreto de autos (fs. 434 vta.), queda el recurso en condiciones de ser resuelto. II. Tras relacionar los antecedentes del caso y la concurrencia de los requisitos que habilitan la instancia propuesta, el casacionista afirma que la resolución dictada en el sub-lite contiene una errónea interpretación del derecho, brindando una solución opuesta a la proveída por este Alto Cuerpo en el Auto número 438 dictado con fecha 15/11/11 en la causa "FIRST TRUST OF NEW YORK NATIONAL ASSOCIATION C/ FLORES, DAVID RAMÓN ? EJECUCIÓN HIPOTECARIA ? REHACE ? RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD"; cuya copia certificada acompaña en cumplimiento de la exigencia impuesta por el art. 385 del C.P.C.C.-Expone que los supuestos de hecho ventilados en ambos litigios resultan análogos pues refieren a ejecuciones hipotecarias promovidas por una Entidad bancaria. Añade que es diverso el tratamiento asignado por los tribunales en cada caso, ya que mientras en el caso fallado por este Tribunal Superior se decidió la inaplicabilidad de la Ley n° 26.167 a los mutuos hipotecarios contraídos con el sistema financiero, en el sub-lite se mandó llevar adelante la ejecución por la suma que resulte de aplicar las pautas establecidas por la misma Ley n° 26.167. De ello extrae que frente a hipótesis fácticas idénticas, las soluciones propuestas por los órganos jurisdiccionales resultan antagónicas, y que ello es consecuencia de una interpretación diversa de la ley.-Manifiesta que el temperamento adoptado por este Alto Cuerpo en el precedente invocado en confrontación se funda en un análisis sistemático del contenido del cuerpo legal, y que encuentra respaldo también en la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en supuestos similares al de autos, cuyas partes pertinentes transcribe.-Destaca la importancia que tienen las decisiones del Tribunal Superior y de la Corte Suprema, en cuyo sustento explica que si bien la interpretación que proponen no es vinculante, existe consenso en la necesidad de seguir sus postulados atendiendo a la autoridad intelectual y ubicación institucional de tales tribunales, y a razones de economía procesal.-Considera, asimismo, que es correcta y justa la postura sostenida en el fallo invocado en contradicción.-En sustento de ello expresa que el Banco Hipotecario aceptó la pesificación de todos los mutuos hipotecarios originariamente concertados en dólares, admitiendo que la deuda les sea abonada en pesos más el coeficiente de variación salarial, lo que produjo el primer desequilibrio económico en su perjuicio. Añade que esta nueva ley provocaría un resultado doblemente gravoso para la entidad crediticia en orden a la cuantía de su acreencia, lo que se proyecta en la actividad que cumple dentro del ámbito del mercado de capitales. Asevera, por otra parte, que la aplicación de la señalada ley introduce como parte legitimada al Banco de la Nación Argentina en su calidad de administrador fiduciario del sistema de refinanciación hipotecaria con el fin de informar la suma a abonar por la inclusión dentro del régimen de la ley 25.798, lo que -dice- agravaría la ecuación económica de la acreencia. Concluye que, de admitirse su aplicación, se vería seriamente afectado el equilibrio del sistema financiero.-III. Preliminarmente corresponde revisar el juicio de admisibilidad formal del recurso planteado. En esa tarea, es preciso recordar que la casación por sentencias contradictorias constituye un instrumento eficaz para la determinación de reglas uniformes en presencia de interpretaciones antagónicas de la ley, por lo que su viabilidad se condiciona al cumplimiento de las exigencias impuestas por el ordenamiento. Así, la procedencia del recurso se encuentra legalmente supeditada a

que exista diversidad de soluciones jurídicas brindadas en oportunidad de resolver situaciones fácticas análogas. Condiciones que, se anticipa, se encuentran suficientemente reunidas en el sub-lite.-En efecto, en ambos casos se ventila una ejecución hipotecaria promovida por una entidad financiera con basamento en un mutuo originariamente convenido en dólares, encontrándose en disputa -en lo que aquí interesa- el mecanismo que debe utilizarse a la hora de cuantificar la deuda impaga a mérito de la pesificación dispuesta por las leyes de emergencia. En ese marco, en ambos pronunciamientos se analizó la viabilidad de aplicar la Ley n° 26.167, y mientras la Cámara A-quo propició que la cuantía de la deuda debía establecerse -en la etapa de ejecución de sentencia- con arreglo a la mencionada ley, en el precedente emanado de este Alto Cuerpo se entendió que dicha hipótesis no se encontraba alcanzada por el referido cuerpo legal. La disparidad de criterio jurídico que ha sido propiciada por sendos Órganos Jurisdiccionales sobre idéntica base fáctica, habilita la intervención de esta Sala como Tribunal de Casación Sustancial.-No se me escapa que en el fallo dictado por este Tribunal Superior de Justicia la controversia que habilitó la Instancia extraordinaria fue, originariamente, el debate constitucional de la citada normativa, discusión que incluyó también a la legislación que instituye el Sistema de Refinanciación Hipotecaria (Ley 25.798). Sin embargo, lo cierto es que en el particular caso de la Ley 26.167, la decisión adoptada no transitó por el sendero de su validez o invalidez constitucional, sino por uno lógicamente anterior, que es el de su aplicabilidad al supuesto de obligaciones vinculadas al sistema financiero.-Es por ello que, dado que en ese punto ambos casos coinciden cabalmente, y que han merecido un tratamiento jurisdiccional dispar por parte de los Tribunales intervinientes, corresponde asumir la competencia asignada por la Ley Adjetiva en los términos del inciso 3° del art. 383 del C.P.C.C., y unificar jurisprudencia sobre el particular.-En miras a precisar el alcance de este pronunciamiento, considero útil señalar que, conforme a las plataformas fácticas sujetas a unificación, el asunto puesto a consideración de esta Sala se circunscribe exclusivamente a verificar la aplicabilidad o no de la Ley 26.167 a las deudas contraídas por un particular con el sistema financiero, respecto de las cuales la Entidad Bancaria no ha optado por su inclusión en el Sistema de Refinanciación Hipotecaria dispuesta por Ley n° 25.798. Es que, si se tratase de una deuda refinanciada, va de suyo que la Ley 26.167 resulta aplicable, inexorablemente, de acuerdo al propio título de la ley, y a lo dispuesto en los artículos 1°, 7° y 11° a 14°.-IV. Avocado a la tarea señalada, anticipo criterio en sentido coincidente con el casacionista en cuanto sostiene que la Ley n° 26.167 deviene inaplicable a estos supuestos.-Tal como he señalado en el precedente invocado como antagónico por el casacionista, considero que las deudas contraídas por particulares con el sistema financiero, que han sido pesificadas por aplicación del art. 11 de la Ley 25.591 y el art. 8 del Decreto n° 214/02, y no han sido refinanciadas en los términos de la Ley 25.798, no están alcanzadas por las pautas y el procedimiento que fija la Ley n° 26.167. V. El primer fundamento en pos de justificar esta inicial afirmación, lo constituye el contenido de las normas en juego. Así, entre los requisitos a los que la propia ley condiciona su aplicabilidad, se encuentra el de ser un mutuo hipotecario cuyo importe no supere los ... pesos de conformidad con lo dispuesto en el art. 11 de la Ley 25.561. (inc. f del art. 1, Ley 26.167). Y resulta que -como se recordará- el nombrado artículo 11 es el que desde su origen se ocupó exclusivamente de reglar la pesificación de las obligaciones nacidas de contratos celebrados entre particulares; es decir las denominadas "ajenas al sistema financiero". Recuérdese también que el régimen legal de las obligaciones ligadas al sistema financiero se encontraba en el art. 6 de la Ley 25.561; el cual no ha sido mencionado siquiera en el texto legal bajo estudio.-Pues bien, la expresa mención del referido artículo 11 en el texto del precepto destinado a fijar los requisitos que condicionan la aplicación de la 26.167 constituye, a mi juicio, una directriz que no puede ser soslayada o desoída a la hora de juzgar su alcance. Así lo aconseja el método exegético o literal de interpretación de las normas.-A ello se suma que en el debate parlamentario que precedió el dictado de la Ley 26.167, en particular en las discusiones vinculadas al artículo primero, no se menciona en ningún momento al sistema financiero como eventual acreedor de la deuda hipotecaria; lo cual significa que esta clase de operaciones no integró el universo de casos que el legislador tuvo en miras a la hora de instaurar el procedimiento implementado por dicha ley.-Más aún, la lectura de los fundamentos que integran el Dictamen elevado por la Comisión de Legislación General al Presidente del Senado, arroja el mismo resultado toda vez que el denominador común de la motivación allí expuesta transita por los problemas hermenéuticos suscitados por el sindicado art. 11, sin que se mencione si quiera a las Entidades bancarias como parte en ese ámbito discursivo. (Confr. Antecedentes Parlamentarios, La Ley 2007- A, págs. 59 a 63).-Por otra parte, el artículo 6° de la ley 26.167, mediante el cual se imparten a los jueces instrucciones en orden al proceso de determinación de la deuda, nuevamente se alude al artículo 11 de la Ley 25.561; texto complementado con la cita con el artículo 8 del Decreto n° 214/2002, el cual -como es sabido- también circunscribe su ámbito de aplicación a las obligaciones no vinculadas al sistema financiero. También aquí se nota la ausencia total de alusión a los artículos 3 y 4 del Decreto 214/02 que rigen las deudas con los bancos. VI. La jurisprudencia también ha seguido estos pasos.-Tal como se indicó en el precedente de esta Sala ofrecido como antípoda por el casacionista, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha marcado el mismo sendero interpretativo en un caso testigo, a saber: "RECURSO DE HECHO DEDUCIDO POR LA DEMANDADA EN LA CAUSA BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A. C/ MAROLO, MIRIAM ELIZABETH" (Fallo del 05/05/09). Para así decidir, el Máximo Tribunal de la Nación comenzó su discurso advirtiendo

preliminarmente que la referida ley no efectúa una distinción entre tipos de acreedores, ni requiere que el mutuo haya ingresado en el sistema de refinanciación hipotecaria. Sin embargo, a continuación, poniendo especial énfasis en la redacción del -ya aludido- inciso "f" del art. 1° y en los términos del art. 6, juzgó inaplicable el procedimiento de determinación de deuda establecido en la Ley 26.167 a los casos allí ventilados en que se reclamaba el pago de la deuda en dólares de un particular con el sistema financiero, la cual había sido pesificada con arreglo a los arts. 11 de la Ley 25.561 y 8 del Decreto 214/02. Así, en el apartado 4° del precedente, el Máximo Tribunal Nacional indicó "¿Que más allá de que para su aplicación la ley 26.167 no efectúa una distinción entre tipos de acreedores ni requiere que el mutuo hipotecario haya ingresado en el sistema de refinanciación hipotecaria, en su art. 1°, inc. f, establece como requisito que el importe de origen del préstamo no sea superior a los \$... de conformidad con lo dispuesto por el art. 11 de la ley 25.561 y en su art. 6° señala que la determinación de la deuda por el juez debe hacerse en función de la conversión a pesos y el reajuste equitativo establecido en el citado art. 11 y en el art. 8° del decreto 214/2002?" . Y en el considerando 5° juzgó: "¿ Que dado que en el caso se trata de una deuda en dólares estadounidenses de un particular con el sistema financiero, pesificada en los términos de los arts. 6° de la ley 25.561 y 1°, 3° y 4° del decreto 214/2002, normas que difieren de las reseñadas en el considerando anterior, el procedimiento de determinación de la deuda establecido en la ley 26.167 no resulta de aplicación a la presente causa?" (énfasis añadido).-Dicho criterio fue reiterado en dos oportunidades, a saber: "RECURSO DE HECHO DEDUCIDO POR LA DEMANDADA EN LA CAUSA BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A. C/ MANOLO, MIRIAM ELIZABETH" (Fallo del 05/05/09), y "BANCO SOCIETE GENERALE S.A. C/ NACCA DAVID MOISÉS Y OTRO" (fallo del 06/10/09). Asimismo, considero oportuno remarcar que basta un repaso de la jurisprudencia del Tribunal Címero para concluir que los supuestos en los que se ha aplicado la ley 26.167, versan sobre obligaciones que ligan a particulares entre sí. Entre otros precedentes, puede citarse el caso "Bezzi.." (Fallos 330:4001), y el antecedente "Lama, Enrique Gustavo Tadeo c/ Jiménez Alejandro Rumildo y otra" fallada el 6 de noviembre de 2007; los que han sido refrendados en innumerables oportunidades por la Corte. VII. Por último, estimo necesario agregar que -a mi juicio- la directriz contenida en el art. 15 de la ley 26.167 no altera la solución que asumo como correcta.-Nótese que la cláusula en cuestión dispone que en caso de duda sobre la aplicación, interpretación o alcance de la ley, los jueces decidirán en sentido más favorable a la "subsistencia y conservación de la vivienda digna y la protección integral de la familia".-Vale decir, de esta regla deriva sin lugar a dudas, una pauta hermenéutica clara que tiene como destinatarios al juez y a las partes, tendiente a evitar la subasta de la vivienda familiar del deudor hipotecario; principio que en su justa medida debe tener indudable injerencia a la hora de definir la cuantía de la deuda y el procedimiento creado por la misma ley para su fijación y ejecución. Pero así debe entenderse, siempre que tales procedimientos adquieran operatividad: es decir, siempre que se trate de un caso en el que corresponda aplicar la Ley 26.167.-Aceptar que, como consecuencia del mencionado artículo 15, deba extenderse la aplicación de la ley a hipótesis que no se encuentran alcanzadas por la misma, importa desnaturalizar la regla puesta por el legislador y desbordar el contenido de las normas en juego.-Puesto en palabras simples, el referido artículo 15 no consagra una suerte de principio supletorio de aplicabilidad de la ley, tal que autorice a incluir supuestos no contemplados; sino exclusivamente una regla en función de la cual las discusiones y planteos que se formulen con motivo de la aplicación de la ley, deben ser resueltos de la manera más favorable a la subsistencia de la vivienda y a la protección de la familia del deudor hipotecario. VIII. En suma, no encuentro razones para apartarme de lo que he sostenido anteriormente en la causa "FIRST TRUST OF NEW YORK INTERNACIONAL ASSOCIATION C/ FLORES, DAVID RAMÓN ? EJECUCIÓN HIPOTECARIA ? REHACE ? RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD" (Expte. F- 04/10), motivo por el cual mantengo mi criterio en orden a que las deudas originadas en contratos que ligan a particulares con el sistema financiero no pueden ser subsumidas en la ley 26.167; por cierto, salvo que hayan sido incluidas en el Régimen de Refinanciación Hipotecaria de la Ley 25.798. El fallo cuestionado asume una postura contraria a la que propongo como correcta, razón por la cual corresponde acoger el recurso de casación articulado por la entidad crediticia, anulándose el pronunciamiento dictado por la Cámara A-quo, sólo en cuanto ordena calcular el saldo adeudado -en la etapa de ejecución de sentencia- con arreglo a la Ley 26.167.-Así voto.-A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR VOCAL DOCTOR CARLOS FRANCISCO GARCÍA ALLOCCO, DIJO: Adhiero a los fundamentos brindados por el Señor Vocal Armando Segundo Andruet (h). Por ello, compartiéndolos, voto en igual sentido a la primera cuestión planteada.-A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR VOCAL DOCTOR DOMINGO JUAN SESIN, DIJO:- Comparto los fundamentos expuestos por el Señor Vocal del primer voto.- Así voto.-A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR VOCAL DOCTOR ARMANDO SEGUNDO ANDRUET (h), DIJO.-I. Atento la conclusión arribada en el análisis de la primera cuestión, propongo: admitir el recurso de casación deducido por el motivo del inc. 3° del art. 383 del C. de P.C., y en consecuencia anular parcialmente la Sentencia número veinte de fecha 22/03/12, sólo en cuanto resuelve calcular el saldo adeudado -en la etapa de ejecución de sentencia- de acuerdo a las previsiones de la Ley n° 26.167.-Corresponde, asimismo, disponer que la causa sea reenviada a la Cámara en lo Civil y Comercial que sigue en nominación a la de origen, a fin de que emita un nuevo pronunciamiento sobre la cuestión debatida con arreglo a la doctrina que informa la

presente resolución.-II. Respecto de las costas devengadas en la instancia extraordinaria y frente a la existencia de jurisprudencia contradictoria, considero ajustado a derecho que ellas sean soportadas por el orden causado (art. 130 in fine C. de P.C.). No dictándose condena en costas, no corresponde regular honorarios en esta oportunidad a favor de los letrados intervinientes (arg. art. 25, ley 8226).-Así voto.-A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR VOCAL DOCTOR CARLOS FRANCISCO GARCÍA ALLOCCO, DIJO: Adhiero a la solución a que arriba el Señor Vocal del primer voto. Así voto.-A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR VOCAL DOCTOR DOMINGO JUAN SESIN, DIJO:- Coincido con la respuesta proporcionada por el Sr. Vocal Dr. Armando Segundo Andruet (h), ya que el mismo expresa la solución correcta a la presente cuestión.- Por ello, voto en idéntico sentido.- Por el resultado de los votos emitidos, previo acuerdo, el Tribunal Superior de Justicia, por intermedio de su Sala en lo Civil y Comercial, RESUELVE:-I. Admitir el recurso de casación planteado, y en su mérito anular parcialmente la Sentencia número veinte dictada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo de Segunda Nominación de la Ciudad de Río Cuarto con fecha 22/03/12; sólo en cuanto resuelve calcular el saldo adeudado -en la etapa de ejecución de sentencia- de acuerdo a las previsiones de la Ley n° 26.167.-II. Disponer el reenvío de la presente causa a la Cámara de Apelaciones que sigue en nominación a la de origen, a fin de que emita nuevo pronunciamiento con arreglo a la doctrina legal sentada en el presente.-III. Costas por el orden causado. Protocolícese e incorpórese copia.

Correlaciones: Ley 26167 - BO: 29/11/2006 Ley 25798 - BO: 7/11/2003

Cita

digital: