

## Ejecucion Hipotecaria Acreedores Hipotecarios Que No Iniciaron Ejecucion Liquidacion

### JURISPRUDENCIA

### Ejecución hipotecaria. Acreedores hipotecarios que no iniciaron

ejecución. Liquidación Se resuelve que no es dable liquidar el crédito que persiguen otros acreedores hipotecarios que no han promovido el trámite ejecutivo. Buenos Aires, diciembre 1 de 2015.- Y VISTOS: CONSIDERANDO: I.- El pronunciamiento de fs.403/4 ordena practicar una nueva liquidación sobre la base de lo dispuesto en sendas instancias a fs.304/6 y fs.341, fallo apelado por la ejecutante que formula sus agravios a fs.410/1 y son contestados a fs.415/6. II.- La queja finca, esencialmente, en que la deuda no debe calcularse por el capital de u\$s... como lo hace el ejecutado, sino por la suma de u\$s..., pues hay que contemplar los créditos de los coacreedores del mismo mutuo -Nélida Becher de Gillert, Marcela Lidia García y Emilia Michanie- y que solicitaron la elevación de la base de la subasta; no duda en afirmar que éstos no necesitan promover la respectiva ejecución para hacer valer sus derechos crediticios. Aun cuando la presentación de fs.410/1 dista de cumplir con la exigencia impuesta por el art.265 del Código Procesal, dado que es copia casi textual de la impugnación efectuada a fs.384/5, lo que obligaría a declarar la deserción del recurso, el Tribunal formulará las consideraciones que siguen, a fin de reafirmar el criterio que priva en el decisorio apelado. III.- En primer término se impone señalar que ante idéntico planteamiento en los autos caratulados ?Ella S.A. c/ Clerici, R. s/ ejecución hipotecaria? y que se tienen a la vista, el juzgador resolvió admitiendo la impugnación del ejecutado en punto a que en el marco de dichas actuaciones no es dable liquidar el crédito que ?persiguen otros acreedores hipotecarios que no han promovido el presente trámite ejecutivo? (fs.710, párrafo 5to., confirmado por la Sala ?E?, a fs.735). Al respecto la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación ha expuesto en forma reiterada, que el respeto a la cosa juzgada es uno de los pilares fundamentales sobre los que se asienta nuestro régimen constitucional y no es susceptible, en principio, de alteraciones, ni aún por vía de la invocación de leyes de orden público, porque la estabilidad de las decisiones jurisdiccionales tiene igual carácter y constituye un presupuesto ineludible de la seguridad jurídica; reafirmando que la autoridad de la sentencia debe ser inviolable tanto con respecto a la determinación imperativa del derecho sobre el cual se requirió pronunciamiento judicial, cuanto en orden a la eficacia ejecutiva de este último (Fallos: 184:137; 209:303; 235:171; 242:306; 259:289; 266:167; 307:1289; 311:495; 312:122; en sentido coincidente, CNCiv., Sala C, in re ?Ramírez, L. c/ Greco, E. s/ daños y perjuicios?, del 11-9-12; id.id., in re ?Borja, G. c/ Liderar s/ daños y perjuicios?, del 5-3-13; id.id., in re ?Bradi, J. c/ GMS International Trading S.A. s/ ejecución hipotecaria?, del 6-10-15 y sus citas). Ello así, la queja es inatendible por cuanto la cuestión ahora sometida a estudio se encuentra definitivamente zanjada por pronunciamientos pasados en autoridad de cosa juzgada, principio que el Tribunal no puede desconocer, so pena de incurrir en un escándalo jurídico. Empero, aun en el supuesto más favorable para el recurrente, que ello no aconteciera, se arriba a idéntica solución. La participación de Emilia Michanie, Marcela L. García (ésta en virtud de la cesión de derechos de Luis Hamuy y Alicia Nacach) en autos se ciñe a los términos del art.575 del Código Procesal y, atendiendo a la aducida condición de acreedoras, es útil recordar que los que son hipotecarios tienen una muy limitada intervención en la ejecución en que han sido citados, la que se reduce a la hipótesis señalada en la mentada directiva legal que tiende solamente a reservarles el control de las condiciones de la subasta y requerir las medidas necesarias para asegurar el cobro de su crédito (conf. Highton, E. en ?Juicio Hipotecario?, T.II, p.194 y sus citas, primera reimpression 1997; Fenochetto, C., ?Código Procesal?, T.III, p. 182/3, Falcón, E., ?Procesos de Ejecución?, T.I-B, p.178). Así las cosas, no debe interpretarse que el acreedor hipotecario se encuentre relevado de promover la ejecución de la acreencia contra su deudor (CNCiv., Sala C, R.452.273, in re ?Consortio de Propietarios Ramón L. Falcón 2501 c/ Serio, E. s/ ejecución de expensas?, del 25-4-2006). En efecto, la circunstancia de que la subasta judicial importe la liquidación de todos los créditos que pesan sobre el bien, y que éstos y sus privilegios automáticamente queden transferidos sobre el precio en ella obtenido por vía de la subrogación real que dispone el art.590 del Código Procesal, en modo alguno importan autorizar al acreedor hipotecario a abstenerse de perseguir una sentencia de condena contra su deudor; ello así, por cuanto su título sólo permite presumir la certeza de su derecho, empero carece de fuerza ejecutoria directa, aptitud que adquiere mediante el acto jurisdiccional que manda llevar adelante la ejecución (conf. Falcón, E., op.cit., t.I-A, p.34 y sus citas; CNCiv., Sala C, R.509.697, in re ?Albamonte, P. c/ Bekka S.A. s/ ejecución hipotecaria?, del 26-6-08; id.id., in re ?Consortio Alsina 2886 c/ Vidotto, E. s/ ejecución de expensas?, del 8-9-09 y sus citas). Igual carácter reviste Nélida Becher de Gillert, quien presentada a fs.226 y según resolución de fs.231 que se encuentra firme, se admitió su participación sólo a tenor de la norma citada (art.575) y no como parte en virtud de la cesión que hiciera en su favor Lázaro Harari. Para finalizar, es dable poner de resalto que la Sala no desconoce el criterio que el apelante esgrime con sustento en la doctrina que informa Elena Highton en la obra ?Juicio Hipotecario? (t.3, p.95/6,

primera reimpresión 1997), acerca de la innecesariedad de promover un juicio ejecutivo a efectos de que los acreedores hipotecarios puedan percibir su acreencia, ello así en tanto y en cuanto sus derechos no fueran cuestionados o controvertidos, lo que no acontece en autos, en tanto se merite que el ejecutado Daniel alega que la acción para el cobro habría prescripto (fs.401vta. y fs.416), sellándose, definitivamente, el fracaso del recurso interpuesto. Por las consideraciones precedentes, SE RESUELVE: confirmar el pronunciamiento de fs.403/4 en todo cuanto decide y fue motivo de agravios. Con costas de Alzada a la ejecutante vencida (art.69, C.Proc.). Los honorarios se regularán una vez finalizado el trámite de la presente ejecución (art.40, ley 21.839). Notifíquese en los términos previstos por la Acordada 38/13 de la CSJN. Oportunamente, devuélvase.-

OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE      LUIS ALVAREZ JULIÁ      BEATRIZ LIDIA CORTELEZZI  
005527E