

Ejecucion Hipotecaria Hipoteca Cancelacion Tramite NuevoCodigo Civil Y Comercial Vacio Legal

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Ejecución hipotecaria. Hipoteca. Cancelación. Trámite. Nuevo Código Civil y Comercial. Vacío legal

Se ordena la cancelación de la hipoteca extinguida por el pago denunciado por el acreedor durante el trámite de la ejecución, de conformidad con un acuerdo extrajudicial, al tratarse de un supuesto no contemplado en el artículo 2204 del nuevo Código Civil y Comercial, por lo que el vacío legal debe ser llenado por el juez. Bahía Blanca, 13 de SETIEMBRE de 2016

. AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: I- El Banco Río de La Plata SA promovió ejecución hipotecaria contra Susana Lucía Mombello por el cobro del saldo del préstamo instrumentado en la escritura de fs. 34/48. La ejecutada no opuso excepciones y a fs. 49 se dictó sentencia de trance y remate, el 2 de octubre de 2002. Con posterioridad, hubo presentaciones de la demandada solicitando la suspensión del trámite, a mérito de la legislación emergencial relativa a las ejecuciones que tuvieran por objeto la vivienda única (fs. 51 y 55). La causa no registró actividad durante más de diez años, hasta que en el mes de abril del corriente se presenta el apoderado del banco ejecutante (fs. 61/62) manifestando que la Sra. Mombello canceló el importe del capital reclamado, de conformidad a un acuerdo al que arribaron -que no acompaña-, por lo que solicita la cancelación de la hipoteca motivo del presente juicio, mediante oficio de estilo dirigido al Registro de la Propiedad Inmueble cuyo libramiento peticiona. II- En la resolución apelada de fs. 63 el Sr. Juez de Primera Instancia denegó el pedido. Entendió que no dándose el supuesto contemplado en el art. 2204 inc. b del Código Civil y Comercial, deberá cumplirse con la formalidad que prescribe el mencionado artículo en su inciso a), lo que provocó el recurso fundado a fs. 66/69. III- Alegó el acreedor apelante que la resolución que rechaza su pedido remite a la nueva normativa, mientras que su parte considera aplicables las normas de los arts. 3200, 3201 y cctes. del Código Civil, conforme a las cuales corresponde acceder a su petición, ya que disponen que se debe ordenar la cancelación de las hipotecas cuando el crédito fuere pagado, para lo cual se requiere de la sentencia judicial que así lo disponga. Agregó que la cancelación de la obligación garantizada con la hipoteca se produjo por el cumplimiento del acuerdo del mes de enero de 2014, cuando aún regía el Código Civil. Con respecto a ese acuerdo, del que no hizo más que una ligera referencia a fs. 62, indicó que fue "verbal e informal", se celebró en enero de 2014, pactándose el pago de 30 cuotas fijas de \$ 2.150. Ofreció a este Tribunal para que cite a la deudora a ratificar sus dichos y adjuntar las copias de los pagos efectuados mediante depósitos mensuales convenidos, "...de lo cual se colige la existencia de un acuerdo de pago en cuotas de la deuda de marras, cuotas que fueron abonadas no solo puntualmente, sino que el mismo fue cancelado de manera anticipada..." Expediente Nro. 147.137.- A mérito de ello aduce que "...si la cancelación se produce por el cumplimiento del acuerdo de fecha enero de 2014 (fecha en que regía el Código Civil), entonces la aplicabilidad del art. 7 del CCyC nos remite a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, pero en orden al acuerdo referenciado, o sea a dicha fecha, ya que dicho acuerdo de pago jamás se incumplió y no generó ninguna consecuencia o situación jurídica posterior que no sea la que el mismo acuerdo previó. Por ende dicho acuerdo operó como una condición suspensiva, y por tanto retrotraíble su cumplimiento a la fecha en que se acordó. Es en ese orden de ideas, que la situación jurídica que hoy nos ocupa, no es diferente que la plasmada a la fecha del acuerdo y su consecuencia no es más que el cumplimiento de la condición suspensiva...". IV- La fecha del "cargo" de ese escrito, casi un año después de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, hace presumir que el pago se realizó durante su vigencia, por lo que bien hizo el juzgador de grado anterior en utilizar la nueva normativa, pues ella se aplica a las consecuencias de las relaciones jurídicas existentes (art. 7°, Código Civil y Comercial). V- No obstante, la resolución apelada se desajusta a derecho. Y aunque ello ocurre por distintos motivos a los expuestos por el apelante, siendo que la disconformidad con el decisorio ha sido claramente expresada y que la aplicación del derecho es resorte exclusivo del tribunal, corresponde corregir el yerro cometido en la instancia anterior. VI- Ciertamente es que el Código Civil y Comercial simplificó drásticamente lo atinente a la cancelación del gravamen hipotecario, al punto que lo que el código anterior resolvía en cinco artículos solo para la hipoteca, el nuevo lo hace en uno para todas las garantías reales. De la nueva normativa se desprenden dos hipótesis, que encontramos en sendos incisos del artículo 2204 del Código Civil y Comercial. En el primer caso, el titular de la garantía -acreedor- lo hace unilateralmente otorgando un instrumento de igual naturaleza que el elegido para su constitución, con el cual él mismo o cualquier interesado (el deudor, el tercer poseedor, el constituyente no deudor) puede rogar la cancelación registral. En el segundo caso, la ordena el juez ante el incumplimiento del acreedor, sea o no imputable...?. Pero en ambos supuestos se regulan situaciones en que la extinción de la obligación principal se dio en el ámbito extrajudicial, sin que la norma prevea el supuesto en que, como en este caso, se tramitó un proceso de ejecución hipotecaria. En su afán simplificador, el

codificador dejó sin resolver esta hipótesis, que hallaba suficiente solución en el artículo 3200 del código velezano. Este vacío debe ser llenado por el tribunal (arg. art. 1º, Código Civil y Comercial). Así, cuando la extinción del crédito se produjo mientras no estaba cerrado el trámite del proceso judicial destinado a ejecutar la garantía, debe ser dentro de su marco en el que se ordene su cancelación registral, única manera de darle una completa finalización a la actuación. De lo contrario, en esta aparecería un crédito extinguido en función de la ejecución hipotecaria, pero con la garantía vigente por falta de cancelación registral, lo que es inadmisibile. Dentro de las facultades del juez se encuentra la de reflejar registralmente la extinción de la garantía hipotecaria (arg. art. 36 del Código Procesal Civil y Comercial), y obvias razones de economía procesal aconsejan proceder de ese modo (art. 34 inc. 5º, apartado 2º del mismo cuerpo legal). POR ELLO, se hace lugar al recurso interpuesto, revocándose la resolución de fs. 63 y ordenándose que -previo cumplimiento de las normas arancelarias e impositivas correspondientes- se expida la documentación necesaria para cancelar la hipoteca extinguida por el pago denunciado por el acreedor durante el trámite de la ejecución.

Devuélvase. LEOPOLDO L. PERALTA MARISCAL GUILLERMO RIBICHINI ABELARDO A. PILOTTI.

Correlaciones: O. J. C. c/A. D. P. SRL s/ejecución hipotecaria Cám. Nac. Civ. Sala G 18/12/2015

Quispe, Julián Marcelo c/Moya, Facundo y otro s/ejecución de sentencia Juzg. 1ª Inst. Civ. y Com. 6ª Nominación Ley
27.271 B. O. 15/09/2016 010264E