

Ejecucion De Sentencia Escritura Publica Creditos Hipotecarios Hipoteca

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Ejecución de sentencia. Escritura pública. Créditos hipotecarios. Hipoteca Se resuelve rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia de primera instancia que ordenó al demandado a otorgar la escritura pública bajo apercibimiento de hacerlo judicialmente. En la ciudad de Rosario, a los 9 días del mes de febrero de dos mil diecisiete, se reunieron en Acuerdo los vocales de la Sala Segunda de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Rosario, doctores Oscar R. Puccinelli, Gerardo F. Muñoz y María de los Milagros Lotti, dentro de los autos ?SPINELLI, GABRIEL ANGEL C/ SCAGLIONE, ALBERTO EDUARDO y otros S/ EJECUCION DE SENTENCIA? (expte. n° 105/15 CUIJ: 21-04956267-2) venidos para resolver los recursos de apelación y nulidad interpuestos por la actora contra la sentencia n° 613, dictada el 21/03/13 por el juez de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Sexta Nominación de Rosario. Efectuado el estudio de la causa, se resolvió plantear las siguientes cuestiones: 1°) ¿ES NULA LA SENTENCIA IMPUGNADA? 2°) En su caso ¿ES JUSTA? 3°) ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR? Sobre la primera cuestión, el doctor Puccinelli dijo: El recurso de nulidad interpuesto por el demandado Scaglione a fs. 61 no ha sido fundado en esta instancia y dado que no se advierten vicios extrínsecos en el procedimiento ni en la resolución que autoricen la declaración de invalidez ex officio, corresponde su desestimación. Voto, pues por la negativa. Sobre la misma cuestión, el doctor Muñoz dijo: Coincido con los fundamentos expuestos por el doctor Puccinelli y voto en el mismo sentido a la primera cuestión. Sobre la misma cuestión, la doctora Lotti dijo: Advirtiendo la existencia de dos votos totalmente concordantes que hacen sentencia válida, me abstengo de emitir opinión (art.26 ley 10160). Sobre la segunda cuestión, el doctor Puccinelli dijo: 1. La sentencia impugnada: El a-quo hizo lugar a la demanda de ejecución de sentencia y ordenó al demandado otorgar la escritura pública reclamada en la demanda bajo apercibimiento de hacerlo judicialmente. Dispuso también que para el caso en que el demandado no levantara las inhibiciones que pesan sobre su persona o que el actor no las tomara a su cargo con derecho a repetir el pago, los presentes se resolverían en el pago de daños y perjuicios, determinándose el daño a resarcirse por la vía del juicio sumarísimo. Impuso las costas al vencido. 2. Los agravios de Scaglione (fs. 153/156). El demandado desarrolla los siguientes agravios: a) el a-quo entendió que no existe desproporción que sustente el enriquecimiento sin causa por parte de la actora, debido a que el acuerdo transaccional fue realizado por personas plenamente capaces con asistencia técnica, pero conforme a la valuación de los inmuebles y la liquidación de la deuda a la fecha, el actor estaría cobrando el doble de lo adeudado (v. estimación a fs. 153 vta y 154), lo que importa un enriquecimiento sin causa en cabeza del acreedor; b) el a-quo entendió que no surge del convenio transaccional cláusula alguna por la cual Spinelli asumiera en forma expresa el pago de los créditos hipotecarios, pero si bien es cierto que no hay una cláusula expresa al respecto, eso se infiere de los términos del acuerdo, ya que en la cláusula cuarta del convenio Scaglione solicita un plazo para obtener de los bancos hipotecantes la conformidad para la cesión de los inmuebles y a su vez Spinelli se comprometía a realizar todas las tramitaciones necesarias acompañando toda la documentación que se le exija ante los bancos acreedores a los fines de obtener la conformidad de dichas instituciones para la transferencia de los inmuebles, de modo que los inmuebles se transferirían hipotecados (de otro modo no tendría objeto que Scaglione solicitara la conformidad para la cesión y a su vez Spinelli se comprometiera a acompañar la documentación necesaria para la conformidad). Entonces, si Scaglione canceló las hipotecas y ahora Spinelli los recibe liberados de ellas, se configura con ello el enriquecimiento sin causa de la actora; c) el a quo no consideró de cumplimiento imposible de su parte la intimación a la escrituración de los inmuebles en cuestión en función de las inhibiciones a las que estaba sometido en los autos denunciados en el acuerdo y en dos causas tramitadas por la AFIP, tal como surge del informe noticia obrante a fs. 120/122 de los principales (hecho que a su entender se malinterpretó como una mera excusa dilatoria). d) el a quo entendió que las inhibiciones trabadas constituían un efectivo obstáculo para escriturar, pero en la parte resolutive, pese a tal imposibilidad jurídica de escriturar como consecuencia de las inhibiciones trabadas, se ordena igualmente a otorgar la escritura; e) el a quo se contradice al ordenar que de no levantarse las inhibiciones, la causa se resolverá por daños y perjuicios sin que quede claro a que daños estaría aludiendo y por otra parte no se entiende a qué daños y perjuicios puede referirse cuando la hipótesis es que el actor no tome las inhibiciones a su cargo: f) no corresponde la imposición de costas a su cargo cuando a su juicio ha sido la parte demandada quien resulta más perjudicada ante el innegable enriquecimiento sin causa, y la falta de entendimiento de que no ha podido escriturar por las cautelares vigentes en su contra. 2. La contestación de agravios (fs. 159/163). La actora al refutar los agravios vertidos, sostiene lo siguiente: a) Lo manifestado por el agraviado no se corresponde a la realidad de los hechos, puesto que el demandado reconoció la deuda a favor del actor y por ello y de acuerdo a los

valores de mercado vigentes que al firmarse el convenio de reconocimiento de deuda y dación en pago, la actora aceptó el ofrecimiento propuesto por Scaglione, corriendo con innumerables riesgos y padeciendo durante varios años el incumplimiento del demandado, por lo que inició las pertinentes acciones judiciales. Aclara que a la firma del convenio el riesgo asumido por el actor era altísimo pues los inmuebles estaban hipotecados y alquilados con contratos de alquiler vigentes y que frente a esos riesgos y a la falta de cumplimiento del demandado con lo pactado, debió asumir el levantamiento de las inhibiciones trabadas para poder escriturar, lo que logró efectivizar una vez homologado el acuerdo tanto respecto del inmueble sito en La República 8155/8161 como el 50% del de O. V. Andrade 870. Alega por último, sobre este agravio, que no puede hacersele asumir a su parte las variaciones económicas del mercado frente a años de litigio; b) conforme a la letra del convenio la actora jamás asumió a su cargo el levantamiento de las hipotecas que pesaban sobre los inmuebles y tampoco Scaglione reclamó pago alguno por ningún rubro o concepto; c) Spinelli asumió el pago de las cautelares, por lo que finalmente se pudo escriturar; d) No existe la imposibilidad jurídica que invoca el recurrente, desde que el actor pudo levantar las cautelares y lograr así la escrituración; e) Surgen claramente los daños y perjuicios que la demandada dice desconocer, y ello son los del incumplimiento de Scaglione por los que la actora debió erogar una suma importante de dinero para afrontar los levantamiento de las inhibiciones que pesaban sobre el demandado, debió realizar numerosas gestiones y debió sufrir daños por el transcurso del tiempo y las pérdidas económicas; f) Las costas deben cargarse a la perdedora que además dio lugar a la reclamación.

3. La solución del caso. Acerca del agravio relacionado con la desproporción en las prestaciones, el argumento no puede ser atendido si se pretende partir de meras comparaciones entre el desenvolvimiento de las tasas de interés y el dólar estadounidense y a tasaciones al momento del acuerdo respecto de deudas que provienen de hace más de una década, donde las fluctuaciones del valor del dólar, de las tasas de interés y de los valores de los inmuebles fueron disímiles, y en tal sentido decir que el acuerdo se hizo por \$ 240.000.- cuando la deuda reclamada era de \$ 100.000.-, no hace sino reflejar la existencia de esas disparidades en la evolución de la moneda y de los precios, las que forman parte en definitiva del álea contractual -ningún vicio del consentimiento se ha alegado al respecto-, y como en este caso pudo beneficiar a la actora, también podría haber ocurrido al revés. Es público y notorio que el desenvolvimiento del valor de las propiedades en las últimas décadas no se ha relacionado necesariamente con la evolución del dólar ni con el valor del peso y las tasas de interés. Aquí no se trata de una deuda en pesos cuya expresión numeraria pueda ser objeto de algún ajuste en cuanto a los intereses aplicables que fueran fijados en una sentencia, sino de una verdadera novación de la obligación originaria, que pasó a convertirse en una obligación de hacer y que por tal motivo ya no puede ser objeto de la revisión que se pretende en esta instancia de ejecución, ya que en todo caso, si se hubiese entendido que existió algún vicio en la formación del consentimiento, debió atacarse oportunamente el convenio suscripto, impidiendo su homologación. Con respecto a la eventual asunción de Spinelli respecto del pago de los créditos hipotecarios, la propia recurrente reconoce que no existió una previsión expresa al respecto, y por cierto que frente a esa ausencia no se ha aportado explicación alguna por la que se alcance a entender el motivo por el cual, contando con asesoramiento letrado permanente, Scaglione habría de pagarlos de su peculio sin realizar reserva alguna de repetición ni reclamo inmediato a su contraria para el reintegro de lo que hubiere pagado indebidamente. La conducta extrajudicial del recurrente -quien reitero, contaba en todo momento con asesoramiento letrado- juega en su contra, más allá de lo que pueda pretender inferirse de lo contenido en la cláusula cuarta, de la cual surge el deber de colaboración de ambas partes para lograr la cancelación del crédito hipotecario. Acerca de la falta de consideración como de cumplimiento imposible -por parte de Scaglione- de la escrituración de los inmuebles en cuestión en función de las varias inhibiciones a las que estaba sometido, este argumento resulta estéril desde que lo resuelto precisamente toma en cuenta esa circunstancia cuando prevé que de no poder llevarse a cabo la escritura pública por falta de levantamiento de las inhibiciones que la impedían (ora porque el demandado no pagara lo adeudado o porque el actor no asumiera esos pagos por cuenta del obligado), la cuestión se resolvería en daños y perjuicios. Es decir que precisamente el a quo reconoce esa imposibilidad pero le da un tratamiento alternativo que si bien no estaba contenido expresamente en la demanda en tal sentido, sí se había peticionado la aplicación de astreintes y por ello adquiere virtualidad lo dispuesto en el art. 265 del CPCC, como lo indica a fs. 53/53 vta., aspecto que no ha merecido un rebatimiento fundado por parte de la recurrente y que por ello debe ser rechazado en función de lo previsto por el art. 365 del CPCC. Por último la imposición de costas a su cargo es el resultado del criterio objetivo derivado de la derrota, y si precisamente se reconoce en este agravio que el demandado ¿no ha podido escriturar por las cautelares vigentes en su contra?, se están alegando actos propios (o por decirlo mejor, conductas propias) no realizados, de modo que mal puede pretender cargárselas a su contraria. En síntesis, entiendo que la sentencia recurrida es justa y merece confirmación, por lo que deberán rechazarse los recursos deducidos, con costas en ambas instancias a la perdedora, regulándose los honorarios de los profesionales intervinientes en esta instancia en el 50% de los que correspondieran por la primera. Voto por la afirmativa. Sobre la misma cuestión, el doctor Muñoz dijo: Coincido con los fundamentos expuestos por el doctor Puccinelli y voto en el mismo sentido a la segunda cuestión. Sobre la misma cuestión, la doctora Lotti dijo: Me remito a lo expresado al tratar la primera

cuestión. Sobre la tercera cuestión, el doctor Puccinelli dijo: Atento al resultado obtenido al tratar las cuestiones anteriores, corresponde rechazar los recursos deducidos, con costas en ambas instancias a la perdidosa (art. 251, CPCC). Los honorarios de segunda instancia deben regularse en el 50% de los que correspondieren a primera (art. 19, ley 6767). Así voto. Sobre la misma cuestión, el doctor Muñoz dijo: El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el doctor Puccinelli y así voto.

Sobre la misma cuestión, la doctora Lotti dijo: Me remito a lo expresado al tratar la primera cuestión. En mérito de los fundamentos del Acuerdo que antecede, la Sala Segunda de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Rosario, RESUELVE: 1) Rechazar los recursos de nulidad y de apelación deducidos contra la sentencia recurrida. 2) Cargar las costas a la perdidosa (art. 251, CPCC); 3) Regular los honorarios de segunda instancia en el 50% de los que correspondieren a la primera (art. 19, ley 6767). Insértese, agréguese copia a los autos, hágase saber y tómese nota marginal del presente en el protocolo del juzgado de origen (autos: ?SPINELLI, GABRIEL ANGEL C/ SCAGLIONE, ALBERTO EDUARDO y otros S/ EJECUCION DE SENTENCIA? (expte. n° 105/15 CUIJ: 21-04956267-2). OSCAR R. PUCCINELLI GERARDO F. MUÑOZ MARIA DE LOS MILAGROS LOTTI

Nota:

(*) Sumarios elaborados por Juris online

017509E