

Ejecucion Hipotecaria Derechos Reales De Garantia Obligacion Eventual Especialidad Obligacion Futura

JURISPRUDENCIA

Ejecución hipotecaria. Derechos reales de garantía. Obligación

eventual. Especialidad. Obligación futura En el marco de una ejecución hipotecaria, se confirma la resolución en virtud de la cual el magistrado de grado mandó llevar adelante la ejecución intentada, rechazando las defensas introducidas por el ejecutado, pues la constitución de hipotecas para garantizar obligaciones eventuales no alcanza a modificar el concepto de "especialidad", es decir que si bien por obligación eventual puede entenderse cualquier obligación futura, al tiempo de la constitución de la hipoteca debe existir la causa fuente de la cual pueda emanar esa obligación; y esa causa fuente debe estar -precisamente- descrita en el acto constitutivo del derecho real.

Buenos Aires, 30 de noviembre de 2016. Y VISTOS Y

CONSIDERANDO: I) Contra la resolución de fs. 239/245, en virtud de la cual el magistrado de grado mandó llevar adelante la ejecución intentada, rechazando las defensas introducidas por el ejecutado, interpone recurso de apelación la parte demandada. Sus fundamentos obran a fs. 248/252. Afirma que el certificado deudor acompañado con la demanda no resulta ser un título ejecutivo hábil para que resulte procedente la acción deducida. En forma errónea, explica, el a quo consideró que las formas extrínsecas del certificado reúnen los requisitos de legitimidad, por cuanto entiende que el cierre de la cuenta corriente importa por sí la notificación del certificado de saldo deudor y no se ha expedido sobre los restantes cuestionamientos relativos a la legitimidad del título ejecutivo. Postula la nulidad de la hipoteca por falta de especialidad y cuestiona la tasa de interés fijada. El memorial fue contestado a fs. 254/259. II) En lo tocante a la inhabilidad del título, que dicha defensa en el proceso ejecutivo se circunscribe a los supuestos en que se cuestiona la idoneidad jurídica del título, por no ser ninguno de los enumerados en los art. 520, 523 y 524 del Código Procesal, ni autorizado por otras leyes o porque carezca de algunos de los elementos constitutivos de aquél, esto es, mención de los sujetos activo y pasivo de la obligación, la exigibilidad de ésta y que su objeto sea de dar una suma líquida de dinero (cf. Morello, "Códigos Procesales...", T VI-B, p. 182, ed. Abeledo Perrot, año 1996 y jurisprudencia allí citada). El apelante sostiene que no se ha dado cumplimiento con el art. 1406 del CCyC referido a la cuenta corriente bancaria y a la ejecución del saldo deudor por su cierre, y en base a ello postula la inhabilidad del título ejecutivo. Sin perjuicio de que las justas alegaciones del excepcionante en lo tocante a los defectos del instrumento de fs. 98 no fueron debidamente explicadas por el ejecutante y que, a la luz de la norma citada, resultan indudables las falencias, no es menos cierto que para proponer válidamente la excepción de que se trata es menester negar la existencia de la deuda. En el caso dicha carga no puede tenerse por cumplida si se repara que en el marco del proceso falencial del ejecutado se ha verificado el crédito que aquí se ejecuta (cfr. fs. 226/228), tal como se lo indica en la sentencia apelada y con las reservas allí señaladas. De tal suerte, sólo cabe desestimar la excepción analizada. III) Por su parte, el fundamento de que el instrumento con el cual se pretende proceder ejecutivamente posee defectos relativos a la especificidad de la garantía respecto a la línea de crédito, que debe ser analizado bajo la normativa del Código Civil derogado en virtud de la fecha en que el contrato fue celebrado, esta sala, en oportunidad de resolver similares cuestiones (cf. R. 408.336 "YPF S.A. c/ Mazzutti Luis Antonio s/ ejecución hipotecaria" del 21-4-05; R. 418.596 "YPF S.A. c/ Sucesión Alberto Clemente Abdala y otros s/ ejecución hipotecaria" del 9-2005) dijo que la accesoriadad constituye una cualidad esencial de la hipoteca, disponiendo al respecto el art. 3108 del Código Civil "La hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre bienes inmuebles, que continúan en poder del deudor?". De acuerdo con esta norma, el derecho real de hipoteca siempre va de la mano con el crédito al cual accede, es decir, en nuestro derecho no puede existir hipoteca sin crédito al cual garantice. Lo expuesto no implica consentir que la hipoteca sólo sea válida si la obligación asegurada es preexistente o concomitante, pues ello implicaría negar que este derecho real pueda garantizar obligaciones futuras (cf. Highton Elena "Hipoteca: Especialidad en cuanto al crédito", p. 152, año 2000 citada por Boretto Mauricio "Hipoteca abierta: un tema urticante", Rev. LL 15-5-2002). Esa existencia debe reposar insoslayablemente en dos de los elementos de la relación jurídica, de no ser posible la existencia de los tres, esto es, los sujetos constituyentes y la causa fuente de la mentada relación, ya que el objeto de la misma es el único que puede tener una existencia futura. Se dijo también que "...La accesoriadad de la hipoteca está consagrada por el Código Civil en los arts. 524, 727, 802, 3108, 3109, 3111, 3115, 3121, 3128, 3131, incs. 2 y 4, 3151 al 3156, 3158, 3161, 3172, 3179, 3187, 3192, 3200, nota del art. 497, habiéndose señalado que la hipoteca es accesoria en función de garantía, porque su existencia depende de otro derecho de carácter creditorio al que procura seguridad" (cf. Elena Highton, "La especialidad de la hipoteca con particular referencia a las hipotecas abiertas", JA, 1981-I-724). Tocante a la especialidad de la hipoteca, se señaló que ésta se manifiesta en dos planos: 1) en cuanto a la cosa objeto del derecho real; 2) en cuanto al crédito al cual accede. Este segundo aspecto requiere, en primer lugar, la expresa mención en el acto constitutivo de la

causa fuente de la obligación garantizada, y en segundo término, que ésta se exprese en una suma cierta y determinada de dinero. ¿En el sistema del Código Civil Argentino las hipotecas ¿de máximo? son válidas cuando cumplen con los recaudos de especialidad y accesoriadad, y por ello, determinada la causa del deber, el monto de la obligación eventual puede estimarse en una suma máxima que constituye el techo de la cobertura hipotecaria?.(CNCom. Sala A, 22/8/84, ED, 112-278; CNCivil, esta Sala B, R. 245.919.- ¿Sevel Argentina S.A. c / Automóviles San José de Flores S.A.C. y F. s/ ejecución hipotecaria?, 7/08/97; R. 400.376, ¿Eg3 S.A. c/ SPL Combustibles S.A. s/ ejecución hipotecaria? de 05/04, entre otros). Así, el art. 3109 del Código Civil consagra la posibilidad de constituir diversas clases de hipotecas: a) las típicas, que son aquellas que garantizan desde la constitución misma créditos precisos y determinados y b) las abiertas, las cuales amparan créditos futuros, eventuales, condicionales e inciertos, de manera tal que la exigencia legal de individualizar en el acto constitutivo la causa y demás elementos del crédito está referida sólo a las hipotecas típicas, es decir a aquellas que desde su origen garantizan una obligación cierta y determinada, pero no respecto de las hipotecas abiertas. En cuanto a la satisfacción del principio de la especialidad del crédito sólo se requiere que en el documento constitutivo del gravamen se establezca el monto y extensión del crédito -art. 3131, inc. 4º, Código Civil-, aunque su determinación concreta se haga por medios extra hipotecarios (esta Sala B, R. 226.358 del 12.9.97 y R. 296.732 del 30.5.00; también CNCiv, sala A, "Citibank N.A. c/Alvarez Brivet, Guillermo Raúl s/ejec hip", del 30.3.97). Ahora bien, la sola circunstancia de que el art. 3109 del Código Civil autorice la constitución de hipotecas para garantizar obligaciones eventuales, no alcanza a modificar el concepto de ¿especialidad?, es decir que, si bien por obligación eventual puede entenderse cualquier obligación futura, al tiempo de la constitución de la hipoteca debe existir la causa fuente de la cual pueda emanar esa obligación; y esa causa fuente debe estar -precisamente- descrita en el acto constitutivo del derecho real, conforme lo exige el art. 3131, inc. 2 del Código Civil (CNCom. Sala B, 11/11/81, ED, 97-637). En los autos ¿Petrotera del Conosur SA c/Corja SRL s/ejecución hipotecaria? (R. 396.211 del 19-8-2004) la sala ha sostenido que "...Es preciso que la convención hipotecaria determine cuál es el contrato u operativa bancaria que garantiza, pues según el principio de especialidad, es necesario que se lo designe como causa o título de una obligación eventual a la que accedió la hipoteca. Se ha admitido que la satisfacción del principio de la especialidad del crédito establecido en el art. 3109 CC sólo requiere que en el documento constitutivo del gravamen se establezca el monto y extensión del crédito -art. 3131, inc. 4º, cód. civ.-, aunque su determinación concreta se haga por medios extra hipotecarios? (cf. CNCiv., Sala A, ¿Citibank N.A. c/Alvarez Brivet Guillermo Raúl s/ejecución hipotecaria?; 30-3-97, ED 26-8-97; esta Sala B, R. 226.358 "Banco Mildesa S.A. c/Pinamar Tennis Ranch S.A. s/ejec hip" 12-9-97; íd., R. 296.732 ¿Banca Nazionale del Lavoro S.A. c/Madero e Hijos S.A. s/ejecución hipotecaria?, R. 392.509, ¿YPF c/Rumbo del Sur SA s/ejecución hipotecaria?, del 31-8-04). Así, se respeta el principio de especialidad si la hipoteca grava un bien inmueble determinado y por suma cierta y determinada aún cuando el momento de la deuda lo sea en base a sumas que adeudare o adeudase, provenientes de créditos acordados o que se acuerden en lo sucesivo. Así, el artículo 3133 del Código Civil permite mantener la validez del acto cuando no haya posibilidad de confusión, vale decir, cuando no haya dudas acerca de las obligaciones garantizadas con la hipoteca. A mayor fundamentación cabe señalar que dichas pautas fueron receptadas en el art. 1407 del CCyC. Es por ello que las quejas de la ejecutada no merecerán favorable recepción. IV) La tasa fijada en la instancia de grado, no resulta ni excesiva, ni usuraria a criterio de este Tribunal. Por ello debe ser confirmada. Finalmente, debe recordarse que, en el proceso ejecutivo el régimen de las costas queda determinado por el progreso o rechazo de la ejecución, sin que quepa apartarse del principio objetivo de la derrota plasmado en el art. 558 del CPCCN (CNCiv., Sala A, 25/9/95, ¿Ure, Carlos E. c/ Robbiano, Ernesto N. y otros?). Por ello acertadamente se ha afirmado que no debe considerarse la desestimación o el progreso de las excepciones separadamente y dado que la sentencia de remate sólo podrá determinar que se lleve adelante la ejecución, en todo o en parte, o su rechazo, habrá de estarse al resultado global de la misma (CNCiv., Sala E, 18/6/98, ¿Menéndez de Decleva, Laura L. c/ Hernández, Elba R.?). Sin embargo cuando, como en el caso, los defectos en la presentación del título que se ejecuta no han sido adecuadamente solventados, corresponde hacer una excepción a dicho principio e imponer las costas de ambas instancias en el orden causado (art. 558 del Código Procesal). Por ello, SE RESUELVE: confirmar la resolución de fs. 239/245 y modificarla en lo atinente a las costas que, en ambas instancias, se imponen en el orden causado. Regístrese, publíquese y devuélvase, encomendando la notificación del presente en la instancia de grado. Firmado por: DR. MAURICIO LUIS MIZRAHI, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CÁMARA Co rrelaciones Código Civil y Comercial de la Nación ¿ Derechos reales de garantía - Capítulo 1 - Disposiciones comunes. Arts. 2184 a 2204 012767E