

Hipoteca Liquidacion De La Acreedora Originaria Obligacion De La Adquirente Cancelacion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Hipoteca. Liquidación de la acreedora originaria. Obligación de la adquirente. Cancelación Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de cancelación pues la fallida es la obligada a cancelar la hipoteca que aún persiste inscripta pese a que el crédito al que sirvió de garantía fue saldado. En Buenos Aires a los 27 días del mes de marzo de dos mil diecisiete, reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos fueron traídos para conocer los autos seguidos por ?SCHVARTZ, GLADYS PATRICIA Y OTRO C/ BANCO PATRICIOS S.A. S/ CANCELACION? (Expte. nro. 81188/1999/CA1), en los que, al practicarse la desinsaculación que ordena el artículo 268 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Doctores Machin, Villanueva. Firman los doctores Eduardo R. Machin y Julia Villanueva por encontrarse vacante la vocalía 8 (conf. art. 109 RJN). Estudiados los autos la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver. ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 302/4? El Señor Juez de Cámara Doctor Eduardo Roberto Machin dice: I. La sentencia: Viene apelada la sentencia de grado que hizo lugar a la demanda incoada y ordenó a Banco Patricios cancelar la hipoteca que había sido otorgada por las actoras a favor del Banco El Hogar de Parque Patricios Coop. Ltda. (en adelante, El Hogar o la cooperativa). Además, le impuso las costas a la demandada. La jueza principió su decisorio recordando que, según su pronunciamiento en otro litigio, el Banco Patricios S.A. era continuador de El Hogar, cooperativa que había transferido a aquél la totalidad de los activos, derechos, pasivos y obligaciones de su fondo de comercio como aporte de capital. Con posterioridad, relató la a quo, esos bienes fueron transferidos a favor del ex Banco Mayo C.L. como contraprestación a la asunción de los pasivos privilegiados del Banco Patricios. Contó que el ex Banco Mayo C.L. transfirió a su vez el dominio fiduciario de esos bienes al Comafi Fiduciario Financiero S.A. La sentenciante dijo que ese historial fue el que motivó a la jueza que la precedió en el cargo a requerir al interventor judicial del Banco Patricios que informara si el crédito en cuestión había sido uno de los activos excluidos. Apuntó que el funcionario informó que ese crédito no integró la masa de activos pues había sido cancelado con anterioridad a la exclusión, lo cual fue ratificado por el BCRA. Ambos se basaron, según relató la a quo, en que de haber existido deuda al momento del procedimiento de exclusión el crédito y la garantía hubieran sido incluidos en el contrato de cesión, lo cual no ocurrió. Como el peritaje contable solicitado resultó de imposible cumplimiento porque nunca se pusieron a disposición de la perito los libros pertenecientes a la sucursal Flores del Banco Patricios -donde fue contraído el crédito-, la a quo consideró efectivo lo dispuesto en el art. 388 in fine del C. Pr. Además, tuvo en cuenta los pronunciamientos que dictó en otros expedientes vinculados a la quiebra de la entidad. Añadió a ello que la documentación que acompañó la parte actora tenía aspecto de ser auténtica, señaló sus particularidades y puntualizó que el recibo nro. ... intervenido con el sello de caja del Banco Patricios S.A. -Sucursal Flores- el día 3.9.96 en el cual se imputó el pago efectuado a las cuotas 32 a 36 tenía efectos cancelatorios del capital adeudado. Finalmente, destacó que el préstamo había sido otorgado el 4.2.94, que el 28.8.98 se decretó la quiebra de Banco Patricios y que en todo ese tiempo nunca se reclamó ningún saldo pendiente por esta operación. II. El recurso: Contra ese pronunciamiento, a fs. 305 planteó recurso de apelación el síndico actuante en la quiebra de la demandada, el cual fue fundado a fs. 312/4 y respondido a fs. 320/4. El síndico se agravia de que se haya condenado a Banco Patricios a cancelar la hipoteca que dio motivo a este pleito y de que se le hayan impuesto las costas. Sostiene que se ha juzgado erróneamente que el Banco Patricios era continuadora de El Hogar cuando en realidad ésta es una persona jurídica autónoma aún existente y socia controlante de Banco Patricios. Afirma que es esa cooperativa la titular del crédito discutido y la que, eventualmente, estaría en condiciones de cancelar la hipoteca. En la misma línea, considera incorrecto que también se haya condenado al Banco Patricios a soportar las costas de un pleito entablado por una obligación a cargo de la cooperativa que, a criterio del síndico, el Banco Patricios no debe ni puede satisfacer, al menos hasta tanto se declare la extensión de la quiebra del Banco Patricios a la cooperativa, tal como él lo solicitó en otro expediente. Añade a lo dicho que la carga de probar la cancelación de la deuda pesaba sobre la actora y que la sindicatura, al no representar a la cooperativa, se encontraba muy limitada en su actividad. Finalmente, sugiere que la solución que la sentenciante de grado debió haber provisto en este caso era declarar la prescripción del crédito que es causa de la garantía hipotecaria y disponer, en consecuencia, la cancelación de ésta. III. La solución: Reseñados del modo precedentemente expuesto los antecedentes del caso, me expediré ahora sobre la solución del recurso. La controversia en esta instancia pasa por determinar si el Banco Patricios es o no titular de la hipoteca otorgada por las actoras en el año 1994 a favor de El Hogar y si es posible concluir que el crédito así garantizado fue cancelado. (i) El síndico de la quiebra de Banco Patricios arguye que esa

entidad no fue continuadora de la cooperativa y que no pueden adjudicársele deudas de El Hogar por el mero hecho de haber tenido la adjudicación de la autorización para funcionar como banco de la que antes había gozado la cooperativa. Algunos de los asuntos que el síndico trae al debate son también discutidos en el expediente "Banco Patricios SA s/quiebra c/El Hogar de Parque Patricios Coop. Integral Ltda. s/ordinario?", contra cuya sentencia de primera instancia fue deducido un recurso de apelación que lo colocó bajo la jurisdicción de esta Sala. Si bien este Tribunal aún no se ha expedido en él, entiendo que ello no obsta al tratamiento del presente recurso dados los argumentos que utilizaré para resolverlo. Considero, además, que en atención al asunto debatido en estos autos no resulta conveniente dilatar más la sustanciación de este proceso, iniciado hace 18 años. Como bien señala la Fiscal en su dictamen de fs. 328/30, si bien la hipoteca fue otorgada en favor de la cooperativa -punto que no se encuentra debatido por ninguna de las partes-, ésta fue cedida a favor del Banco Patricios S.A. Prueba de ello es la inscripción en el registro correspondiente al inmueble gravado (fs. 221 vta. y 222, asientos 5 y 8). Pero, si tal prueba no resultase concluyente, ha de tenerse en cuenta también que -como bien sabe la sindicatura- la mayor parte del capital al momento de la constitución de Banco Patricios fue aportado por El Hogar mediante la transferencia de la totalidad de su activo y pasivo al 30.4.95 (así fue constatado por esta Sala en "J. Roger Balet e Hijos S.A. c/ El Hogar Banco Patricios S.A. S/ incidente de levantamiento de medidas cautelares", 7.5.13). Puesto que el otorgamiento de la hipoteca es de fecha anterior (según quedó probado con la copia de la escritura que luce a fs. 241/7), no queda sino concluir que fue efectivamente transferida a la fallida. Así, el debate sobre si Banco Patricios fue o no continuadora jurídica de El Hogar o quién es el titular de los bienes de la cooperativa resulta, a los fines de la resolución de este pleito, irrelevante. Ello por la simple razón de que la cooperativa, más allá de haber sido la otorgante del crédito y la inicial beneficiaria del derecho real, no tiene ningún rol en este debate. Banco Patricios fue obligado a cancelar la hipoteca de las actoras no porque se considere que fue el resultado de una transformación de la cooperativa sino por ser el mismo banco el titular de la garantía en cuestión, según consta en el propio Registro de la Propiedad Inmueble. (ii) Ciertamente es que, desconocidos los documentos acompañados por la parte actora, no se ha producido en este pleito prueba concluyente de la cancelación del crédito de USD 40.000 concedido en 1994 para ser devuelto en 36 cuotas y que fuera garantizado con la hipoteca que da motivo a este juicio. Sin embargo, sí se cuentan, como señaló la magistrada de grado, con indicios que también considero suficientes para tener por probado el pago total. En efecto, a fs. 46 y a fs. 58/9 el interventor judicial de Banco Patricios y el BCRA coincidieron en informar que si al momento en que se realizó la exclusión de activos y pasivos que prevé el art. 35 LEF el crédito no hubiese sido cancelado, éste habría sido incluido en el Contrato de Cesión que se celebró con el Banco Mayo, lo cual no sucedió. De esta manera, los agravios vertidos por el síndico carecen de sustancia. Habiendo sido la fallida la beneficiaria de la hipoteca, era también ella la obligada a mantener y presentar la documentación que diera fe de la subsistencia de las razones que alguna vez motivaron la constitución del gravamen, lo cual no sucedió. Aun cuando pueda resultar comprensible la dificultad de hacerse de la documentación apropiada en el contexto de la problemática quiebra del Banco Patricios, lo cierto es que esa dificultad no exime a la entidad, representada por el síndico falencial, de cumplir con las cargas que le competen. Por otro lado, comparto además lo dicho por la a quo en cuanto señala que en las casi dos décadas transcurridas desde el inicio de la quiebra, no se ha desplegado actividad alguna que tienda a la satisfacción del supuesto remanente impago. Ello constituye un indicio más que, analizado en conjunto con las demás circunstancias de la causa, forma la convicción de que tal acreencia ha sido saldada. (iii) Ha quedado establecido en los acápites precedentes que la fallida es la obligada a cancelar la hipoteca que aún persiste inscripta pese a que el crédito al que sirvió de garantía fue saldado. En este marco, sólo queda proponer la confirmación de la sentencia en todo cuanto fue materia de agravios. Ello incluye, lógicamente, la imposición de las costas a la fallida que resultó perdidosa. IV. La Conclusión. Por las razones expuestas, propongo a mi colega confirmar la sentencia de grado en todo cuanto fue materia de agravios. Costas de Alzada a la demandada perdidosa (cfr. art. 68 CPCCN). Así voto. Por análogas razones, la Señora Jueza de Cámara, doctora Julia Villanueva, adhiere al voto anterior. Con lo que terminó este acuerdo que firmaron los señores Jueces de Cámara doctores: Julia Villanueva y Eduardo R. Machin. Ante mí: Rafael F. Bruno.

Es copia de su original que corre a fs. 88/91 del libro de acuerdos N° 58. Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de la Capital Federal Sala "C". Rafael F. Bruno Secretario Buenos Aires, 27 de marzo de 2017 Y VISTOS: I. Por los fundamentos del acuerdo que antecede se resuelve confirmar la sentencia de grado en todo cuanto fue materia de agravios, imponiendo las costas de Alzada a la demandada perdidosa (cfr. art. 68 CPCCN). Notifíquese por Secretaría. Devueltas que sean las cédulas debidamente notificadas, vuelva el expediente a la Sala a fin de dar cumplimiento a la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013. Firman los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía 8 (conf. art. 109 RJN). Julia Villanueva Eduardo R. Machin Rafael F. Bruno Secretario 016837E