

Ejecucion Hipotecaria Rechazo In Limine Hipotecas Abiertas Principio De Especialidad Accesoriedad Obligaciones Eventuales

JURISPRUDENCIA

Ejecución hipotecaria. Rechazo "in limine". Hipotecas abiertas.

Principio de especialidad. Accesoriedad. Obligaciones eventuales Se revoca la resolución apelada y se admite la ejecución de la convención hipotecaria, por la cual las partes se pusieron de acuerdo en garantizar todas las operaciones y los contratos que por cualquier concepto celebraren entre ellas. Ello así, al estar individualizados aceptablemente las causas de la obligación, el tipo de operaciones comerciales entre las partes y el contrato al que accedían, por lo que no se apreciaron infracciones a los principios de especialidad y accesoriedad de la hipoteca. Asimismo, se concluyó que tampoco obstaba a esa conclusión la circunstancia relativa a que el monto de la deuda se determinara por un certificado emitido por un profesional contador público.

Buenos Aires, 18 de abril de 2018. Y VISTOS: CONSIDERANDO: I. Vienen las actuaciones al Tribunal a raíz del recurso de apelación interpuesto a f. 70, por la parte ejecutante. Dirige esa vía de impugnación contra la resolución dictada a fs. 66/69, en cuanto decidió el rechazo in limine de la presente ejecución. El memorial corre agregado a fs. 72/80. En dicha pieza de autos, la recurrente, tras reseñar los antecedentes de autos, expresó sus agravios. En tal sentido sostiene que la a quo se equivoca al señalar que se está ejecutando una certificación contable a las que las partes le otorgaron el carácter de título ejecutivo. Al respecto expresa que se está reclamando la ejecución hipotecaria y que la certificación contable se acordó sólo para establecer la cuantía del importe adeudado. Modalidad que se sustenta en las normas de fondo, jurisprudencia y doctrina que menciona en la presentación de referencia. II. Habiéndose descripto el contenido y desarrollo de las actuaciones relativas al trámite del recurso, nos abocaremos al análisis y decisión del mismo. De manera preliminar diremos que el tema que nos ocupa, referido la validez de las denominadas hipotecas abiertas, ha provocado un intenso debate jurisprudencial y doctrinario, durante la vigencia del anterior código de fondo (Peralta Mariscal, *Tratado de Derecho Hipotecario*, T I, págs. 267 y sgtes. Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2007).

Al respecto esa normativa resulta aplicable en la especie, conforme el art. 7, CCCN, atendiendo a la fecha de constitución de la obligación que resulta de la escritura que se presentó en autos (Kemelmajer de Carlucci, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, pág. 63, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015). III. Sin perjuicio de los referidos debates, esta Sala ya ha tenido oportunidad de expedirse respecto al tema de referencia (ver R. 457.977 *Banco Credicoop. Cooperativo Ltda. c/PL SRL y otros s/ejecución hipotecaria*? 09/2006; R. 408.336 *YPF S.A. c/ Mazzutti Luis Antonio s/ ejecución hipotecaria*?, 21-4-05). En esas ocasiones se expresó que la accesoriedad constituye una cualidad esencial de la hipoteca. Tal como lo establecía entonces 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*?. En virtud de lo cual ese derecho siempre va de la mano con el crédito al cual accede, es decir, en nuestro derecho no puede existir hipoteca sin crédito al cual garantiza. Lo expuesto no implica sostener que la hipoteca sólo es válida si la obligación asegurada es preexistente o concomitante. Ello implicaría negar que este derecho real pueda garantizar obligaciones futuras (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). Siguiendo esa misma vía la citada autora sostiene que no corresponde confundir dos aspectos esencialmente distintos: la causa eficiente del crédito condicional e indeterminado desde un principio y la liquidación de ese crédito (Highton, op. cit., ps.162/163). Así la existencia del reclamo 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. La accesoriedad de la hipoteca estaba consagrada en la oportunidad en que se configuró la obligación, 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 accesoría en función de garantía, porque su existencia depende de otro derecho de carácter creditorio al que procura seguridad (Highton, *La especialidad y accesoriedad en la hipoteca con particular referencia a las hipotecas abiertas*?, JA, 1981-I-724). En el supuesto de autos, la individualización de los elementos mencionados se encuentra cumplida, esto es, se han determinado el acreedor y el deudor, el objeto y la causa fuente. Es decir, la convención hipotecaria por la cual las partes se ponen de acuerdo tiene por objeto garantizar todas las operaciones y contratos que por cualquier concepto celebren entre aquellas (ver fs. 8 vta., cláusula segunda). IV. En lo que concierne a la especialidad de la hipoteca, ésta se manifiesta: 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 accesoriedad, 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?.(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). Se ha admitido que la satisfacción del principio de la especialidad del crédito que establecía el art. 3109 del Código Civil, sólo requiere que en el documento constitutivo del gravamen se establezca el monto y extensión del crédito -art. 3131, inc. 4, 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/elec hip", del 30.3.97). 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. V. También se ha dicho que, 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 permitía entonces mantener la validez del acto cuando no hay posibilidad de confusión, vale decir, cuando no haya dudas acerca de las obligaciones garantizadas con la hipoteca. A los fines de la accesoriedad basta, entonces, que la descripción del crédito permita identificarlo en el momento en que lo reclama el acreedor. En este contexto, la lectura del instrumento hipotecario permite sostener que los términos de la convención resultaban acordes a la exigencia del art. 3131, inciso 2do., del Código Civil, en cuanto requería la expresión de ¿la fecha y la naturaleza del contrato a que accede y el archivo en que se encuentre?. Así no obstante la amplitud de sus estipulaciones, que se enumeran a f. 9, se individualizan aceptablemente las causas de la obligación, el tipo de operaciones comerciales entre las partes y contrato al que accede, por lo que no se aprecian infracciones a los principios de especialidad y accesoriedad de la hipoteca. Tampoco obsta a esta conclusión la circunstancia relativa a que el monto de la deuda se determine por un certificado emitido por un profesional contador público (ver f.10). Al respecto diremos que existen otros títulos ejecutivos en donde la determinación del monto debido, está a cargo del acreedor, sin participación del deudor (por ej.: certificado de deudas por expensas comunes, art. 524, C.P.C.C., certificado de deuda fiscal, art. 604, C.P.C.C.) De todas formas, nada obsta a que en su oportunidad el ejecutado pueda plantear las excepciones que juzgue pertinentes en defensa de sus derechos. Consecuentemente, los agravios formulados al respecto tendrán favorable acogida. En consecuencia, SE RESUELVE: revocar la resolución recurrida. Regístrese y publíquese; oportunamente, devuélvase, encomendándose la notificación de la presente a la instancia de grado. La vocalía nro. 4 no interviene por encontrarse vacante. Fecha de firma: 18/04/2018 Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA

Correlaciones: M. P. SA c/G. de L., S. A. s/ejecución hipotecaria - Cám. Nac. Civ. Sala G - 22/06/2017 - Cita digital IUSJU017979E 028639E