

Hipoteca Cancelacion Subasta

JURISPRUDENCIA

Hipoteca. Cancelación. Subasta

Se revoca e fallo recurrido,

debiendo tenerse por cancelada la hipoteca, ya que se aprobó la subasta, se integró y tuvo por cancelado de manera completa el precio resultante de ella, ingresado el adquirente a la posesión del inmueble, y debidamente anotado del presente trámite el acreedor hipotecario en sus domicilios real y constituido.

NEUQUEN, 06 de febrero de 2018 Y VISTOS: En acuerdo estos autos caratulados "DOMINGO BEATRIZ ERMELINDA C/ TEJADA JOSE BENITO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS" (JNQC13 332015/2005), venidos en apelación a esta Sala III integrada por los Dres. Marcelo Juan MEDORI y Fernando Marcelo GHISINI, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Audelina TORREZ y, CONSIDERANDO: I.- Vienen los presentes en virtud de los recursos de apelación deducidos por la parte actora contra el auto de fecha 5 de abril de 2017 (fs. 542), y el comprador en subasta contra el auto de fecha 21 de abril de 2017 (fs. 546). II.- Expresa la actora que la providencia deniega erróneamente su pedido de cheque por las sumas adeudada por la accionada en concepto de planilla aprobada en fecha 28/09/2016 a pesar de existir fondos, producto de la subasta y que solicito, desinteresarse al acreedor hipotecario presentado oportunamente en autos Instituto de ayuda financiera para pago de retiros y pensiones militares quien reclamo la suma de pesos cuarenta y cuatro mil ciento setenta y tres con ochenta y dos centavos (\$44.173,82) reteniendo dicha suma de los fondos existentes. Afirma que tampoco considera las múltiples demoras generadas desde la subasta sin poder percibir su crédito, lo cual genera enormes perjuicios a la suscripta quien por la desidia del acreedor hipotecario se ve impedida de percibir el crédito de treinta y dos mil quinientos pesos (\$32.500); y que debido a ello peticiono se retenga del monto de la subasta el denunciado por la acreedora hipotecaria como saldo, es decir \$43.173,82 pero ello es denegado y remite las actuaciones al gabinete técnico contable para que ese monto le aplique intereses violando el principio de congruencia y dispositivo, en beneficio del acreedor hipotecario que solo ha denunciado como deuda los \$43.173,82. Asimismo indica que la providencia no considera que la hipoteca puede no estar vigente o es mas, que ya se encuentra cancelada; y atento que la hipoteca data del 16/05/2000 es claro que a la fecha el mismo se encuentra cancelado o en su defecto próximo a ello pero nunca puede haber pagado solo \$4.930,80 luego de 17 años de pago. Atento ello, asevera que no corresponde que la providencia recurrida de oficio actualice la deuda del acreedor hipotecario. Por lo expuesto, solicita se revoque la providencia recurrida y se libere cheque a nombre de la suscripta por la suma de \$32.500,43 en concepto de planilla aprobada en fecha 28/09/2016 y, se deje sin efecto la remisión de los autos al Gabinete Técnico Contable para el calculo de la aplicación de los intereses a la deuda del acreedor hipotecario. Por ultimo requiere, se retenga para el acreedor hipotecario la suma reclamada por este de \$ 44.172,82 (cfr. fs. 543 y vta.). III.- Por su parte, el comprador en subasta se agravia por cuanto dicha providencia no hace lugar a la cancelación de hipoteca ¿por el momento?, remitiéndose a la necesidad de calcular el monto de los intereses de la deuda hipotecaria. Señala que el sentenciante no puede fijar condición previa alguna para ordenar la cancelación de la hipoteca sin perjuicio de que su negativa no esta fundada en tanto no menciona a la fecha motivo por el cual no ordena la cancelación. Afirma que la hipoteca en cuanto garantía que tiene el acreedor ya expiro definitivamente en los hechos dado que el inmueble se subasto y fue adquirido por él mismo libre de gravámenes; por ello el derecho a inscribir el inmueble no depende de opinión alguna del acreedor hipotecario ni del actor, ni del demandado. Agrega que tal injustificada e inexplicada denegación de justicia genera una dilación en el tiempo que produce reales perjuicios económicos quien no puede ejercer la totalidad de los derechos que posee como propietario, toda vez que no puede inscribir el inmueble a su nombre en el Registro de Propiedad Inmueble. Concluye que no existe derecho preferente alguno ni derecho que deba ser resguardo por lo que solicita se ordene la cancelación judicial de la hipoteca (cfr. fs. 547 y 550). IV.- Que sustanciados los memoriales, no son respondidos. V.- Que resulta de las constancias de autos que con fecha 03 de febrero de 2012 se aprobó la subasta realizada en autos (fs. 408), acreditándose el depósito del saldo por cancelación del precio mediante boleta de depósito e informe bancario de fecha 11.02.2012 (fs. 411/413), y que por auto de fecha 17.02.2012 se tuvo por cancelado el precio de la subasta realizada. Que por instrumento público agregado a fs. 475/477 se dio cumplimiento a la toma de posesión del bien el día 19 de febrero de 2016, y por cédulas de notificación diligenciadas en el domicilio constituido por el acreedor hipotecario el días 11 de octubre de 2016 (fs. 529-538) y en el real (fs. 539) se dio cumplimiento a lo ordenado por el juez de grado con fecha 23 de abril de 2015, 28 de septiembre de 2016 (fs. 526) y 05 de diciembre de 2016 (fs. 536), anotándole a aquel sobre el estado del trámite, sin que se presentara a formular planteo alguno. Que el nuevo art. 2303 del CCyC prevé como uno de los efectos de la subasta del bien gravado, la extinción de los derechos reales de garantía, si ¿sus titulares fueron debidamente citados a la ejecución, sin perjuicio del derecho y preferencias que les correspondan sobre el producido para la satisfacción de sus créditos?, en los mismo términos que el art. 3196 del C.Civil lo

disponía para extinguir las hipotecas, en tanto se cumplieran las semejantes condiciones, que además en forma expresa incluía el recaudo del pago del precio, que interpreto la nueva redacción también incluye. Que a tenor de la regulación citada y recaudos procesales cumplidos por los que se aprobó la subasta, se integró y tuvo por cancelado de manera completa el precio resultante de ella, ingresado el adquirente a la posesión del inmueble, y debidamente anotado del presente trámite el acreedor hipotecario en sus domicilio real y constituido, procede resolver favorablemente el pedido y tener por cancelada la hipoteca que grava el bien e inscripta a favor del Instituto de Ayuda Financiera para Pago de Retiros y Pensiones Miliars. Conforme lo expuesto, al no haberse formulado oposición, también se hará lugar a la solicitud para que se disponga de los fondos existentes en la cuenta judicial de autos para destinarlo a la cancelación de la planilla aprobada el 28.09.2016. VI.- Por todo lo expuesto, propiciaré al acuerdo se revoquen las resoluciones de fecha 21.04.2017 y 11.05.2017, y disponer la cancelación de la hipoteca que grava el inmueble objeto de subasta e inscripta a favor del Instituto de Ayuda Financiera para Pago de Retiros y Pensiones Miliars, a cuyo fin se libraré el oficio de estilo al Registro del a propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén, debiéndose a su vez, disponerse de los fondos existentes en la cuenta judicial de autos para destinarlo a la cancelación de la planilla aprobada el 28.09.2016. VII.- Sin costas, conforme tratarse de una cuestión suscitada con el tribunal (art. 68, 2da. parte del CPCyC). VIII.- Cumplido, previo a disponer de las sumas que resulten del saldo existente en la cuenta judicial, se conferirá nuevo traslado al acreedor Instituto de Ayuda Financiera para Pago de Retiros y Pensiones Miliars y al demandado para que expidan sobre la vigencia y monto del crédito. Por ello, esta Sala III RESUELVE: 1.- Revocar las resoluciones de fecha 21.04.2017 y 11.05.2017, y disponer la cancelación de la hipoteca que grava el inmueble objeto de subasta e inscripta a favor del Instituto de Ayuda Financiera para Pago de Retiros y Pensiones Miliars, a cuyo fin se libraré el oficio de estilo al Registro del a propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén, debiéndose a su vez, disponerse de los fondos existentes en la cuenta judicial de autos para destinarlo a la cancelación de la planilla aprobada el 28.09.2016, debiendo cumplirse con el previo dispuesto en el punto VIII de los Considerandos que integran este pronunciamiento. 2.- Sin costas, conforme tratarse de una cuestión suscitada con el tribunal (art. 68, 2da. parte del CPCyC). 3.- Regístrese, notifíquese electrónicamente, y, oportunamente, vuelvan los autos a origen. Dr. Fernando Marcelo Ghisini - 028258E
Dr. Marcelo Juan Medori Dra. Audelina Torrez - SECRETARIA