

Caducidad De La Inscripcion Hipotecaria Ley 14432 Aplicacion De La Ley En El Tiempo Planteo De Inconstitucionalidad

JURISPRUDENCIA

En la ciudad de Mercedes, Provincia de

Buenos Aires, a los 3 días del mes de diciembre de 2019, se reúnen en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Sala I de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes de la Pcia. de Buenos Aires, Dres. EMILIO ARMANDO IBARLUCIA Y ROBERTO ANGEL BAGATTIN, con la presencia de la Secretaria actuante, para dictar sentencia en el Expte. N° SII17652, en los autos: ?BANCO DE LA NACION ARGENTINA C/INCHAUSTI SARA SUSANA S/ INCIDENTE CONCURSO/QUIEBRA(EXCEPTO VERIFICACION)?.- La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones esenciales de acuerdo con los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del C.P.C.- 1ª.) ¿Es justa la sentencia apelada? 2ª.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. Emilio A. Ibarlucía y Roberto A. Bagattín. VOTACION A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: I.- La fallida apela la resolución que, entre otras cuestiones, resuelve: 1) desestimar la caducidad de la inscripción de la hipoteca constituida a favor del Banco de la Nación Argentina; 2) desestimar la aplicación de la ley 14.432 y, por lo tanto, no analizar su constitucionalidad; 3) imponer las costas a la fallida. II.- Los antecedentes del recurso son los siguientes: a fs. 132, entre otras excepciones y defensas, la fallida plantea la caducidad de la inscripción hipotecaria (art. 595 C.P.C.C.). Ello con fundamento en que los registros conservan sus efectos por 20 años en base a las normas que cita. Acompaña el informe de dominio donde consta la fecha de inscripción hipotecaria que data del 22/6/1993 y expone que las presentes actuaciones se han iniciado 23 años más tarde, por lo que la hipoteca ha caducado. En subsidio, solicita la aplicación de la ley provincial 14.432 sobre protección de la vivienda única y de ocupación permanente. Dice que se trata de un único bien ya que en la quiebra se han vendido los otros bienes. Se corre traslado, el que es contestado por el banco a fs. 147/153. Respecto de la caducidad de la inscripción, señala que el banco se rige por su carta orgánica, ley 21.999, que establece que las hipotecas constituidas a su favor conservan sus efectos registrales hasta la extinción de la obligación hipotecaria sin necesidad de reinscripción. Con relación a la ley 14.432, entre otros argumentos, la tacha de inconstitucional sosteniendo que establece un privilegio según la ubicación física de la vivienda pretendiendo su aplicación automática, así como que, al limitar o excluir el embargo y ejecución de un bien, invade la esfera de la legislación nacional, en especial los arts. 75 inc. 12 y 126 de la Constitución Nacional. A fs. 163/165 contesta la sindicatura. Dice que la hipoteca fue inscripta en forma provisional y está caduca en base a lo establecido en el Código Civil. El banco se notifica espontáneamente de la presentación que efectúa la sindicatura y la contesta (fs. 185/187). Por un lado, sostiene que ha mediado un error de interpretación del certificado de dominio obrante en autos dado que la hipoteca cuestionada está inscripta en forma definitiva y no provisional. Insiste en que en el caso se aplica la carta orgánica de la entidad. Adjunta informe de dominio. Se confiere traslado a la sindicatura que contesta a fs. 189/190 insistiendo en la caducidad de la hipoteca. Luego, se confiere traslado a la fallida (fs. 191), el que es contestado a fs. 192/194. Previo a resolver, se intima al banco actor para que se pronuncie sobre la circunstancia relativa a que en el juicio principal solicitó una certificación bajo los términos de la ley nacional 25.737 para vivienda única. Dicha intimación es contestada por el banco diciendo que pidió la certificación para cumplir con la citada ley nacional que suspendía las ejecuciones sobre vivienda única por un plazo de 90 días y las ejecuciones debían ser registradas. Por último, se vuelve a dar traslado a la sindicatura, quien lo contesta en forma electrónica. A fs. 201/208 se dicta la sentencia apelada. III.- El memorial obra a fs. 212/219. Por las consideraciones que allí expone, la apelante se agravia de la desestimación de la caducidad de la hipoteca y de la aplicación de la ley 14.432. Insiste en que la hipoteca en cuestión ha caducado en base a las disposiciones técnicas registrales que cita. Dice que no resulta de aplicación el C.C.C. Sostiene que el art. 29 de la ley 25.299 no es aplicable, pues su modificación se realizó con posterioridad a la fecha de la inscripción registral del derecho real de hipoteca. Por otra parte, se queja de la desestimación de la aplicación de la ley 14.432. Insiste en que se trata de vivienda única de ocupación permanente; que se cumplen los requisitos de la citada norma. Solicita la revocación de la resolución recurrida. Corrido el traslado de los fundamentos, los mismos son contestados mediante presentación electrónica por la sindicatura y por el banco. IV.- A fs. 232 obra el dictamen del Sr. Fiscal General Adjunto (art. 276 de la ley de concursos y quiebras nro. 24.522) quien entiende que no se encuentra llamado por ley a expedirse sobre el tema a decidir. V.- No asiste razón a la recurrente. 1.- Con relación a la caducidad de la hipoteca, cabe señalar que el Banco de la Nación Argentina se rige por las disposiciones de la Ley de Entidades Financieras, de su Carta Orgánica (Ley N° 21.799 y modificatorias) y demás normas legales concordantes. En esencia, tanto el texto vigente del art. 29 de la ley 21.799 al momento de la inscripción de la hipoteca, como el texto actual (sustituido por el

art. 4° de la ley N° 25.299, B.O. 7/9/2000), establecen de manera clara y precisa que las hipotecas de cualquier grado o naturaleza que se constituyan a favor del Banco de la Nación Argentina mantendrán las prerrogativas, privilegios y régimen de ejecución especial atribuidos a favor del ex Banco Hipotecario Nacional, por su carta orgánica y que los efectos del registro de hipotecas durarán hasta la completa extinción de la obligación hipotecaria, sin que resulte aplicable lo dispuesto por el Código Civil al respecto. Por ello es que, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones técnico registrales aludidas por la demandada, en el presente se trata de un régimen especial consagrado por la misma carta orgánica del Banco de la Nación Argentina y reconocido por una ley nacional que de manera expresa establece la vigencia de la inscripción hasta la cancelación de la deuda. Es decir, la hipoteca subsiste hasta la extinción de la obligación hipotecaria. Por lo tanto el agravio en este sentido no puede tener acogida favorable.

2.- Respecto de la ley 14.432, como bien dice la resolución apelada, no es aplicable a un crédito con garantía hipotecaria. Esta Sala ya se ha expedido en ese sentido en la causa n° 115.719, "Sauco, Isabel c. Barrena, Marta Elena s. Incid. Concurso/quiebra/exceptio verificación", de fecha 12/11/2015. Siguiendo los lineamientos allí expuestos, cabe señalar que en este caso la escritura hipotecaria es del año 1993. Como es sabido, la hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero sobre el bien inmueble que continúa en poder del deudor, resultando un elemento esencial del mutuo hipotecario. Desde el inicio de la relación contractual, el acreedor posee un derecho real de garantía sobre el bien hipotecado, tal derecho no nace con la deuda impaga o con la sentencia de remate, sino que, se reitera, existe desde la celebración del contrato. Así, el acreedor hipotecario es acreedor de un derecho personal y tiene, además, un derecho real como garantía de su crédito respecto del inmueble. Desde su constitución, el acreedor tiene el derecho de embargabilidad y ejecutabilidad del bien que garantiza su crédito. La ley 14.432 fue publicada el 8/1/2013 y en ninguna parte establece su aplicación retroactiva. El art. 7 del C.C.C. (que regula sobre derecho transitorio y reproduce el art. 3 C.C. con un agregado relativo a las relaciones de consumo) consagra el principio de irretroactividad de la ley y si el legislador considera que debe aplicarse retroactivamente así deberá establecerlo en la ley que sancione (C.C.yC. Azul, S. I, causa n° 1-59024-2014, "Lopice c. Juaiek s/ Ejec. de sentencia"). Es de señalar que nunca podría decirse que se trata de "consecuencias de relaciones y situaciones jurídicas existentes" no sólo porque el mutuo hipotecario es muy anterior a la entrada en vigencia de la ley 14.432, sino también porque no está controvertido en autos que la deudora está en mora en el cumplimiento de la obligación contraída desde mucho tiempo antes de ese momento. Es decir, se ha producido lo que se denomina "consumo jurídico". Cabe recordar antiguos principios constitucionales: la irretroactividad no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales; ni el legislador ni el juez pueden, en virtud de una ley nueva o de su interpretación, alterar o arrebatar un derecho patrimonial adquirido al amparo de la legislación anterior, pues en este caso el principio de la no retroactividad deja de ser una norma infraconstitucional para confundirse con la garantía de la propiedad reconocida por la ley suprema (C.S.J.N., Fallos: 137:47 de 1922; Fallos: 270:201, 296:737, 299:379, 303:1835; Kemelmajer de Carlucci, Aída, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 56). En suma, la escritura hipotecaria por medio de la cual la demandada voluntariamente ofreció como garantía real el bien inmueble otorgando al acreedor desde el comienzo de la relación contractual el derecho a la embargabilidad y ejecutabilidad del bien, como asimismo la mora de la deudora, resultan claramente anteriores a la vigencia de la ley 14.432. En consecuencia, sus disposiciones no son aplicables al presente caso, por lo que deviene abstracto abordar la tacha de inconstitucionalidad formulada. Corresponde, por ende, confirmar íntegramente la resolución recurrida. VI.- Las costas de segunda instancia deben ser soportadas por la apelante vencida, con excepción de las correspondientes a la intervención de la sindicatura dado que no se opuso al planteo formulado en el memorial (art. 68 C.P.C.C.). En suma, a esta primera cuestión planteada, VOTO POR LA AFIRMATIVA.- El señor juez Dr. Roberto Bagattín, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: Visto el acuerdo logrado al votarse la cuestión anterior, el pronunciamiento que corresponde dictar es el de 1) Confirmar la resolución recurrida en cuanto fue materia de recurso y agravio. 2) Imponer las costas de segunda instancia a la apelante vencida, con excepción de las correspondientes a la intervención de la sindicatura. ASI LO VOTO.- El señor juez Dr. Roberto A. Bagattín, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado resuelto que la sentencia apelada debe ser confirmada. POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede, SE RESUELVE: 1) Confirmar la resolución recurrida en cuanto fue materia de recurso y agravio. 2) Imponer las costas de segunda instancia a la apelante vencida, con excepción de las correspondientes a la intervención de la sindicatura. NOT. Y DEV.- Firmado: Dr. Emilio A. Ibarlucía - Dr. Roberto A. Bagattin Ante mí, Gabriela A. Rossello Cor relaciones Quadri, Gabriel H., INCONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY 14432, Temas de Derecho Procesal, Febrero 2019

044667E

div>