

Ejecutivo Excepcion De Inhabilidad De Titulo Hipoteca Abierta Certificado Contable Principio De Buena Fe

JURISPRUDENCIA

Ejecutivo. Excepción de inhabilidad de título. Hipoteca abierta.

Certificado contable. Principio de buena fe Se revoca la resolución apelada, se rechaza la excepción de inhabilidad de título opuesta y se admite la ejecución promovida, al concluirse que, tratándose de un supuesto de hipoteca abierta, el título que dio origen a la ejecución era de naturaleza compleja y se encontraba conformado por la escritura pública presentada en legal forma en la que la deudora reconoció su condición de tal hasta un monto máximo cierto y determinado, que se perfeccionaba -en virtud de la voluntad de las partes- con la certificación contable de la deuda, según evolución de la cuenta de gestión en la que se registraban las operaciones comerciales de los contratantes.

Buenos Aires, 11 de abril de 2019.- Y VISTOS: 1. La ejecutante "Agco Argentina S.A." apeló la resolución dictada en fs. 500/4, mediante la cual se admitió la excepción de inhabilidad de título opuesta por la sociedad demandada y, en consecuencia, se rechazó la ejecución seguida en su contra. Fundó el recurso con el memorial obrante en fs. 507/13, contestado por la demandada en fs. 516/21. 2. La hipoteca en nuestro régimen legal puede garantizar todo tipo de obligaciones, aun las eventuales y futuras, bastando para cumplir con el principio de la especialidad que conste en el instrumento la fijación de la responsabilidad hipotecaria del bien hasta una suma determinada con independencia de la obligación garantizada, que siempre estará incluida dentro del tope o máximo allí previsto. Tratándose en el caso de una hipoteca "abierta" constituida en garantía de operaciones comerciales, la deuda puede crecer o disminuir en su capital, sea por pagos parciales, por recepción de remesas, por incumplimiento de obligaciones, pero en todos los casos la obligación a que accede la hipoteca estará garantizada dentro del tope o máximo previsto hasta su monto real y actual, aun cuando en el momento de la constitución del gravamen el crédito esté indeterminado o no haya tenido nacimiento. El título de la presente ejecución es el contrato de hipoteca copiado en fs. 244/53 y éste contiene todas las especificaciones en cuanto a la fecha y la naturaleza del contrato al que accede, la causa de la obligación y el tope garantizado. Para determinar el saldo deudor de la cuenta de gestión, se estipuló que "Agco" designaría un contador público para que formule tal liquidación, debiéndose cotejar -sustancialmente- los conceptos allí individualizados que surgirían exclusivamente de las constancias contables de los libros de la acreedora (v. fs. 245/7).. Son, así, los saldos resultantes los que se hagan valer para la ejecución en caso de incumplimiento, pues ellos determinan la existencia de la deuda líquida y exigible y toman operativa la garantía mencionada. No constituyen el título de la ejecución sino que lo complementan y autorizan la realización de la garantía real que se constituyó para asegurar el pago de la deuda (v. CNCiv. Sala K, "Shell Compañía Argentina de Petróleo SA c/ Navalys SA s/ ejecución hipotecaria", del 21/12/06; íd. Sala H -en mayoría-, "Shell C.A.P.S.A. c/ ES.P.A.SA. Estaciones Patagónicas S.A. s/ ejecución hipotecaria", del 16.4.09). Es decir, que el certificado contable, al que se alude en la escritura constitutiva del derecho real, constituye un elemento integrativo del título. Ahora bien, debe tenerse en claro que para la determinación del monto del crédito eventual se utilizan medios extrahipotecarios. En rigor, su importe es incierto hasta el final de la relación jurídica. Pero el principio de buena fe no admite que un co-contratante, cuya voluntad no estuvo viciada, se ponga luego en contradicción con aquella conducta jurídicamente relevante y plenamente eficaz. De manera que si el deudor hipotecario consideró suficiente la certificación contable -extendida según los términos previstos-, no puede con posterioridad adoptar una actitud diametralmente opuesta a la que generó el contrato y pretender desvirtuar las expectativas de su acreedor y resistir su ejecución alegando la inhabilidad del título (cfr. CNCiv. Sala F -en mayoría- "Tronex International Security Inc. c/ Lecotur SRL y otro s/ ejecución hipotecaria", del 7.5.07). Se concluye, entonces, que en el sub lite -tratándose de un supuesto de hipoteca abierta- el título que dio origen a la ejecución es de naturaleza compleja y se encuentra conformado por la escritura pública presentada en legal forma en la que la deudora reconoció su condición de tal hasta un monto máximo cierto y determinado, que se perfecciona, en virtud de la voluntad de las partes, con la certificación contable de la deuda, según evolución de la cuenta de gestión en la que se registran las operaciones comerciales de los contratantes. De allí, que la Sala no advierta inhabilidad alguna en el título que da origen al reclamo. Lo hasta aquí expuesto resulta suficiente para decidir la revocación de la resolución en lo que fue motivo de agravios. 3. Por lo expuesto, se resuelve: admitir el recurso deducido por la ejecutante y revocar la resolución apelada con los alcances señalados, quedando pendiente por parte del juez de grado el conocimiento y decisión de las restantes cuestiones que han sido planteadas por las partes; con costas de Alzada al ejecutado vencido (cfr. Cpr. 69). Comuníquese (cfr. Acordada C.S.J.N. N° 15/13) y devuélvase sin más trámite, encomendándose al juez de la primera instancia las diligencias ulteriores y las notificaciones pertinentes (Cpr. 36:1). HERNÁN MONCLÁ ÁNGEL O. SALA MIGUEL F. BARGALLÓ FRANCISCO J. TROIANI SECRETARIO DE CÁMARA

040156E