

Art 287 De La Ley 24522 Incidente De Revision Regulacion De Honorarios Decreto 1077 17

JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 28 de noviembre de 2019. Y

VISTOS: 1. Apeló la incidentista ?Inversora Avellaneda S.A.? el decisorio de fs. 1993/7 mediante el cual, si bien se reconoció la verificación del crédito por la suma total de \$ 35.447.682,44, se rechazó el privilegio especial pretendido. Fundó el recurso con la pieza agregada a fs. 2000/7, la cual fue replicada por los liquidadores designados en fs. 2009/24, quienes propiciaron la confirmación del pronunciamiento. La Sra. Fiscal General ante esta Cámara se expidió en su dictamen de fs. 2031/3, donde consideró que también debía desestimarse la apelación interpuesta por la incidentista. 2. La revisionista en su pieza recursiva centró los cuestionamientos al decisorio en dos aspectos concretos: i) el privilegio desestimado conforme lo dispone la LCQ, 241:4, y ii) las costas del proceso. i) Preliminarmente cabe reparar que la causa-origen del crédito que insinuó surge de dos negocios jurídicos distintos: (a) un reconocimiento de deuda por el cual la fiduciaria admitió deberle a Inversora Avellaneda S.A. la suma de USD 1.100.000 en virtud de un mutuo de fecha 10.12.13 por USD 816.000 y una posterior adenda del 01.10.14 que amplió el empréstito por USD 284.000 adicionales; y (b) una apertura de crédito por un máximo de USD 1.000.000. Ambas operaciones fueron instrumentadas en la escritura pública N° ... de fecha 06.03.15, que incorporó también la garantía hipotecaria, en segundo grado, por el total de USD 2.100.000 sobre el predio en el que se montaba el emprendimiento inmobiliario (copia obrante en el anexo III, fs. 19/31). Respecto al reconocimiento de deuda, se destaca que si bien se indicó el importe total de USD 1.100.000, la acreedora presentó su insinuación por un monto menor de USD 1.013.522,78, que sumados a los USD 857.054,08 (fondos utilizados de los USD 1.000.000 disponibles por la apertura de la línea de crédito otorgada), conforman el capital reconocido (expresados en moneda nacional según la cotización del día del auto de liquidación del fideicomiso). Ahora bien, en la sentencia recurrida el magistrado desconoció que la garantía hipotecaria otorgada por el fideicomiso deudor haya respetado los caracteres de especialidad y accesoriedad, que hacen a la existencia misma de tal derecho real. En efecto, juzgó que la acreedora, al efectuar los desembolsos sin requerir de modo previo los certificados de avance de obra, incumplió con su obligación de inspección. A su entender, los fondos no habían sido utilizados para completar la obra de los módulos del proyecto inmobiliario objeto del fideicomiso, como estaba previsto, sino que se habían destinado a sufragar otro tipo de gastos del fideicomiso (pago a proveedores, adquirentes por boleto de compraventa, sueldos, cargas sociales, impuestos, honorarios, v. detalle de erogaciones en fs. 1841 vta.). Concluyó, entonces, que la garantía hipotecaria no reunió el principio de especialidad necesario en este tipo operación, por cuanto ninguno de los desembolsos había estado respaldado por el mecanismo previsto en la constitución de la obligación, sino que fueron derivados a actos preparatorios. Sentado aquello, se adelanta que la resolución atacada será revocada con la finalidad de reconocerse el privilegio pretendido. Esto encuentra razón en que los caracteres propios de la garantía real se encuentran reunidos en la escritura que instrumentó el reconocimiento de deuda y la apertura de crédito. En efecto, la hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, que puede incluso ser condicional e indeterminado, siempre que pueda estimarse al momento del acto constitutivo (CCiv, 3109, actual CCyCN, 2187). En el caso, tanto el reconocimiento de deuda como la apertura de crédito, fijaron un monto crediticio que era garantizado con la hipoteca, en segundo grado, sobre el bien inmueble del deudor. Así, el derecho real perfeccionado en la escritura N° ..., resultó accesorio de un derecho personal respecto de los mutuos que sirvieron de causa del reconocimiento de deuda y de la línea de crédito que se puso a disposición del fideicomiso. Se cumplimenta una de las características esenciales de la hipoteca, o sea, la accesoriedad, desde que la de autos accede a una obligación, constituyéndose en seguridad de un crédito. Y tal es así, que el propio juez de grado ha reconocido la existencia y legitimidad de tal obligación principal; lo cual resulta determinante, no siendo posible en esta segunda instancia revisar tal aspecto, en tanto fue consentido por la totalidad de las partes interesadas, al quedar al margen de los agravios del único recurso analizado. Cualquiera de las situaciones analizadas en la resolución verifcatoria general, como consecuencia de las impugnaciones al crédito formuladas por diversos acreedores, y referidas a la supuesta vinculación que existiría entre la apelante y la sociedad fiduciaria y la correcta conceptualización del negocio como una inversión de la mutuante en su calidad de socia del emprendimiento, no podrán ser, entonces, aquí juzgadas. Por otra parte, tratándose, en el caso y en parte (línea de crédito), de una hipoteca constituida en garantía de una operación de financiamiento, se considera que la obligación a la que accede 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 (cfr. CCiv. 3153). Ello no afecta la especialidad de la hipoteca en relación con el crédito al que accede. Ese recaudo se encuentra suficientemente cumplido con la individualización de las operaciones

garantizadas y el establecimiento de un límite de responsabilidad con la cosa que se determina en función del capital. Este límite es sustancial y esencialmente necesario porque representa la única manera de mantener tal principio de especialidad teniendo en cuenta la naturaleza del crédito al que accede en estos casos la garantía real. Debe aquí también contemplarse su regulación en el nuevo CCyC., que diferencia a la especialidad en cuanto al objeto y crédito; y dispone respecto del segundo que "...el monto de la garantía o gravamen debe estimarse en dinero. La especialidad queda cumplida con la expresión del monto máximo del gravamen. El crédito puede estar individualizado en todos los elementos desde el origen o puede nacer posteriormente; mas en todos los casos, el gravamen constituye el máximo de la garantía real por todo concepto, de modo que cualquier suma excedente es quirografaria, sea por capital, intereses, costas, multas, u otros conceptos..." (art. 2189). Es por ello, que habiendo sido identificada correctamente la causa del crédito y el monto máximo asegurado -tanto en el reconocimiento de deuda como por la línea de crédito disponible-, y en tanto la pretensión vericatoria no superó el importe acordado, se pondera que la escritura de hipoteca no trasgredió el principio de especialidad. La problemática postulada en torno a la vulneración del deber de inspección y certificación, previo a los desembolsos sobre los avance de obra, atribuida a la acreedora que habría permitido que los fondos liberados hayan sido utilizados con un propósito distinto al especificado en el documento (como ser la construcción de los módulos, edificios ?Vida? y ?Lux?, v. escritura fs. 20 vta.), se trata, en realidad, de una cuestión que podría haber afectado la legitimidad del crédito, en cuanto a su existencia y exigibilidad, pero que no se vincula con la validez de la garantía como tal. Véase, que el juez de grado verificó el crédito con causa, en parte, en dicha línea de crédito, que tenía como fin la construcción de los dos primeros módulos del proyecto inmobiliario. Luego, por no haberse verificado tal destino, lo reconoció sólo con carácter quirografario. Si el crédito que se admitió no hubiera respondido específicamente a tal línea de crédito (que era la garantizada con hipoteca), entonces cabría haber analizado y determinado a cuál línea y/o mutuo habría accedido, pues, de lo contrario, se estaría frente a un crédito sin causa, o, por lo menos, sin causa exteriorizada y analizada. En definitiva, la obligación principal asumida por ?Inversora Avellaneda? fue la de mantener el flujo de los desembolsos hasta la suma de u\$s 1.000.000, para asegurarse el fideicomiso que, ante la evolución de las distintas etapas del emprendimiento, contaría con los fondos comprometidos y poder así cumplir con las fechas de entrega de las unidades convenidas; presentándose tal mecanismo de inspección y certificación previa, como una garantía para la mutuante, de forma tal de poder ejercer un control, en su exclusivo beneficio, para sostener su deber de continuar con el préstamo del dinero, y de que el bien hipotecado se valore. De allí, entonces, que no se comparta lo dicho por el magistrado en relación a que la determinación del destino de los fondos haya sido fundamental o esencial para el otorgamiento del derecho real de hipoteca; por lo menos, no desde el punto de vista de la acreedora, en cuyo beneficio no sólo se otorgó el control de verificar el avance de la obra, sino, a su vez, la garantía aquí cuestionada. A todo evento, la Sala no puede dejar de meritar que, según lo informado por los liquidadores, los importes fueron efectivamente destinados a ?reordenar toda la situación patrimonial con los acreedores, adquirentes de unidades por boleto, pagar sueldos, cargas sociales, impuestos y honorarios?; es decir, a sufragar deudas del fideicomiso vinculados estrechamente con el objetivo que era la construcción del emprendimiento inmobiliario (v. presentación donde indican no poder desconocer el ingreso de los importes para reordenar el proyecto previo al reinicio de la obra, fs. 1954). Finalmente, se advierte que lo dicho sobre la obligación de control del avance de la obra y del destino de los fondos, no involucra, en ningún sentido, al crédito con causa en el mutuo del 10.12.13 y su adenda del 1.10.14, pues allí nada se pactó en tal sentido (v. fs. 1828/38).

En virtud de lo expuesto, corresponderá admitir los agravios de la incidentista respecto de su acreencia y dotarla de un privilegio especial en razón de la garantía real constituido sobre el inmueble objeto del fideicomiso. Sin embargo, debe aquí dejarse aclarado que el privilegio especial sólo alcanzará el crédito hasta la suma de \$ 2.100.000, pues con esa extensión fue inscripta la hipoteca en el Registro de la Propiedad Inmueble (v. fs. 29, cfr. CCyC. 1893), siendo quirografaria la parte restante. ii) El segundo agravio de la recurrente refiere a la imposición de las costas del proceso en su contra. Ahora bien, el CPr, 279 dispone la readecuación de las costas en el supuesto de que, como sucede en el caso, la sentencia de Alzada fuera modificatoria de la de primera instancia. No obstante que fue necesario contar con elementos de prueba aportados recién en la instancia de revisión, lo cierto es que medió insinuación oportuna de la acreencia y que la incidentista resultó -en sustancia- vencedora en la contienda. La necesidad de promoción de la revisión para lograr la admisión de la acreencia en el pasivo, el resultado en definitiva obtenido -progreso de la revisión de manera sustancial- y demás circunstancias que abonan el presente, tornan razonable la distribución de las costas en el orden causado (v. en ese sentido, esta Sala en: "Plásticos Colombres S.R.L.", del 21/9/84; idem "Gomerías Directorio S.A.", del 29/3/96; "Asociación Mutual Bancarios Contador Hugo Ulloa s/ quiebra s/ incidente de revisión por Salgueiro, Oscar Rolando y otros", del 19.11.10; "Artes Gráficas Sifer SRL s/ quiebra s/ incidente de revisión promovido por AFIP", del 15.12.11; entre otros). En cuanto a las accesorias de esta Alzada, por la apelación de la incidentista, atendiendo la oposición de los liquidadores, corresponderá fijarlas a la liquidación del Fideicomiso en su carácter de parte sustancialmente vencida (CPr., 68 primer párrafo). 3. Por lo expuesto y oída la Sra. Fiscal General, se resuelve: estimar parcialmente la apelación interpuesta y, en

HERNÁN MONCLÁ CÁMARA	ÁNGEL O. SALA	MIGUEL F. BARGALLÓ 076991E	FRANCISCO J. TROIANI	SECRETARIO DE
-------------------------	---------------	-------------------------------	----------------------	---------------