

Caso No 1

JUIICIO: BANCO HISPANOAMERICANO S. A. VS. SABINA, JOAQUÍN Y OTRO S/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA.- EXPTE. 01/22.-

1.- Promueve la presente ejecución hipotecaria la razón social actora invocando su carácter de acreedor hipotecario con sendas escrituras públicas suscritas por el hoy accionado –Joaquín Sabina- y el titular de dominio del fundo rural dado en garantía, el Sr. Joan Manuel Serrat, demandando en forma conjunta y directa al deudor tomador del mutuo bancario hipotecario y al constituyente de la hipoteca como tercero garante o constituyente de la garantía real, conforme arts. 2184, 2199 y 2200 del CCyC.

En su escrito de inicio la entidad financiera actora señala que promueve la presente ejecución por la suma de \$578.000 que comprende capital e intereses, ante la falta de pago de las cuotas del mutuo que había concedido al deudor principal.

Adjunta documentación justificativa del crédito que ejecuta, contrato de mutuo hipotecario bancario, informe de dominio del bien hipotecado, escritura pública de hipoteca, escritura pública de titularidad de dominio, informe del VERAZ que da cuenta de la falta de pago de las cuotas y finaliza solicitando que se intime de pago bajo apercibimiento de citación de remate, primeramente al deudor principal, el Sr. Sabina y, en defecto de pago, al propietario no deudor del inmueble, el Sr. Serrat, bajo igual apercibimiento de llevar adelante la presente ejecución, todo con costas, gastos y honorarios.

Se libra mandamiento de intimación de pago y remate y contesta el demandado Sabina, quien opone excepciones de inhabilidad de título por novación de la obligación y de pago parcial señalando, en primer lugar que la novación de la deuda originalmente garantizada con la hipoteca del inmueble ejecutado, produjo la inhabilidad del título que se esgrime para sustentar esta ejecución, pues la actora en forma previa al inicio de esta acción debió modificar la escritura de garantía, ajustándola a derecho, es decir a las nuevas condiciones de crédito fijadas, lo que no ocurrió.

Alega que en el caso de autos, se verificó una novación de la deuda al modificarse los plazos de y fechas de pago del crédito, lo que implica una modificación sustancial que extingue la obligación conforme art. 933 CCyC.

En segundo lugar, denuncia la existencia de pagos hechos por \$186.000.- los que serían aplicados al momento de practicarse planilla definitiva, acompañando recibos de pago emitidos por el banco ejecutante, por lo que también opone excepción de pago parcial.

Con ello finaliza su exposición.

2.- Luego de su contestación, se libró mandamiento de intimación de pago y citación de remate al codemandado Joan Manuel Serrat, quien se apersonó y cuestionó la presente ejecución, señalando que el sujeto pasivo de la ejecución es el deudor del mutuo y no el tercero hipotecante puesto que éste es un extraño a la relación obligacional que recién debe ser llamado a los autos cuando se haga funcionar la garantía hipotecaria, máxime que la actora, al promover la ejecución hipotecaria, señaló claramente que lo hacía contra Joaquín Sabina como deudor del mutuo y contra su parte –Joan M. Serrat-, en su carácter de constituyente hipotecario –tercero propietario del inmueble hipotecado, de lo que surge evidente que, decidió ejercer conjuntamente las acciones personal contra el tomador del mutuo (deudor en mora) y la real, derivada de la hipoteca.

Alega que es claro que este tercero constituyente de la hipoteca no asume la deuda como propia sino que asume otra obligación principal, la de pagar por el deudor, siempre y cuando el deudor no pague y limitando su responsabilidad a la cosa o al monto del gravamen.

Desde esta óptica, - y sólo desde esta óptica -, es que los terceros constituyentes de la garantía hipotecaria puedan ser asimilados al "tercer poseedor" o "tercero adquirente" del inmueble gravado con la hipoteca, en tanto deberían ser citados a juicio luego de haberse intimado de pago al deudor en los términos del art. 2200 CCyC, pues no debe rematarse su inmueble por la deuda de otro sin que sean oídos, ejerciendo su derecho a la legítima defensa, pudiendo oponer excepciones (siempre que no sean personales del deudor principal).

Acto seguido, opuso excepciones adhiriéndose a los planteos de inhabilidad de título por novación de la deuda y de pago parcial efectuados por el deudor ejecutado, añadiendo que estaba facultado para ejercer tales defensas y no sólo intentar detener la ejecución del inmueble alegando la inexistencia o extinción del derecho hipotecario, la

nulidad de la toma de razón de la hipoteca o la inenajenabilidad de la deuda, como resultaba del anterior régimen del Código de Velez, ya derogado.

3.- Corrido traslado a la entidad financiera actora de las defensas opuestas por ambos demandados, las contesta, señalando en apretada síntesis, que, para exista novación es necesario que se extinga la obligación original, naciendo una nueva, siendo necesario recordar que el "ánimus novandi" no se presume y para que el acto jurídico bilateral constituya novación, debe reconocer como móvil determinante la extinción de la obligación anterior y simultáneamente, la constitución de la nueva obligación; que los supuestos en que no se afecta el objeto principal de la obligación o a su causa, tales como las alteraciones relativas al tiempo, al lugar o al modo de cumplimiento de la obligación no dan lugar a la novación ya que dichas modificaciones sólo inciden en la exigibilidad de la obligación y que tampoco causan novación las alteraciones que hacen al lugar de pago o que atañen al modo de pagar.

En cuanto a la excepción de pago parcial, contesta el banco que, aunque reconoce que emitió los recibos presentados por el actor en juicio, dice que ello viola el principio de que el acreedor no está obligado a recibir pagos parciales; además que los pagos son recientes, es decir, posteriores a la intimación de pago y por último impugna el método de actualización del accionado –y del co-demandado que se adhirió- señalando que los intereses por la mora deben computarse mensualmente desde que cada cuota venció y no adoptarse una única suma en el último mes en que pagó el préstamo.

En relación a las alegaciones del codemandado, dice que la ejecución hipotecaria no ha sido reglada específicamente como tal en nuestro digesto procesal, a diferencia de lo que ocurre en el Código de Procedimientos Civil de la Nación en donde sí está específicamente tratada y que por ende, nada obsta a que las acciones personal (contra el deudor principal) e hipotecaria, (que puede ser contra el deudor principal propietario del bien o contra un tercero no deudor propietario o tercer adquiriente del bien hipotecado), puedan ser ejercidas conjuntamente en la misma causa ejecutiva, en virtud de las disposiciones de los arts. 172 / 173 del CPCC de nuestra Provincia, en cuyo caso, el trámite del proceso ejecutivo deberá hacerse siguiendo en lo pertinente las disposiciones del Código de fondo, que regula la cuestión específicamente en los arts. 2200 y ccs. del CCyC.

Así finaliza su contestación.

4.- Se abre a pruebas en razón de las excepciones y las partes ofrecen las siguientes.

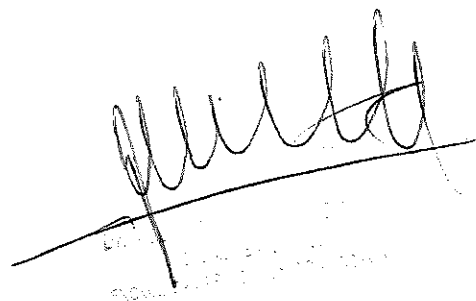
Actora: escrituras de constitución de mutuo hipotecario; de titularidad del inmueble hipotecado, formulario de preaprobación de mutuo hipotecario, convenio de modificación de fechas y plazos de pago del mutuo pactado, informes varios del VERAZ, e-mails impresos de requerimiento de regularización de la deuda en mora.

Demandado: 11 (once) recibos de pago de cuotas del préstamo hipotecario, todos de fecha anterior al de la fecha de inicio del presente juicio; formulario de preaprobación de mutuo hipotecario, convenio de modificación de fechas y plazos de pago del mutuo pactado.

Co-demandado: escritura de titularidad del inmueble hipotecado, constancias de autos.

5.- Cerrada la etapa de pruebas se practica planilla fiscal y la parte actora adjunta la boleta de depósito, dictando el juzgado el decreto de "autos a despacho para el dictado de la sentencia de trance y remate"

CONSIGNA: Realice un proyecto de sentencia en base a los elementos aquí aportados

A handwritten signature in dark ink is written over a faint, rectangular official stamp. The signature is stylized and appears to be a personal name. The stamp contains some illegible text, likely an official seal or date.