PODER JUDICIAL DE NEUQUÉN

NEUQUEN, 1 de agosto del año 2017

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"RODRIGUEZ MERCEDES DEL VALLE C/ ASOCIACIÓN MUTUAL UNIVERSITARIA DEL COMAHUE Y OTRO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO"** (**EXP JNQCI4 503421/14**) y su acumulado **"GARRIDO MANUEL JESUS C/ ASOCIACION MUTUAL UNIVERSITARIA DEL COMAHUE Y OTRO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO" (EXP JNQCI4 505986/2014),** venidos a esta **Sala I** integrada por los Dres. **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI,** con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado la Dra. **Cecilia PAMPHILE** dijo:

1.- Los actores en ambas causas acumuladas apelan la sentencia dictada en autos que rechaza la demanda. Fundan agravios, en similares términos, en las presentaciones de hojas 666/674 vta. y 675/683 vta., respectivamente.

Preliminarmente señalan que es falso que no se hubieran otorgado los 144 créditos mancomunados y que, si esto hubiese sido así, no podría haberse hecho la construcción del plan de viviendas. Añaden que la evaluación de la aptitud crediticia es previa al otorgamiento de los créditos individuales mancomunada y a la contratación de la obra.

En tal sentido, expresan que el art. 3 de la Resolución 131/11 dice "otórganse" 144 créditos individuales. A su criterio, esta resolución no aprueba el inicio de la operatoria, sino que da por cumplidos los requerimientos para iniciar el plan de viviendas, por considerar ADUS cumplidas las tres etapas establecidas en la Res. 157/07.

Continúan individualizando las tres etapas del fideicomiso. Señalan que la Resolución 131/11 mediante la cual se otorga el crédito, es un acto administrativo regular, y

amparado por los principios de legitimidad, ejecutividad, ejecutoriedad y estabilidad. Entienden que la resolución ADUS 56/14 es inexistente pues la única forma de dejar sin efecto la Res. 131/11 es mediante una acción de lesividad. La Res. 56/14 conculca derechos subjetivos adquiridos por las resoluciones 437 y 131.

Plantean que la Resolución 157/10 consigna expresamente que las operatorias de financiamiento lo serán con créditos individuales mancomunados y para ello debe evaluar al postulante, pero una vez que lo otorgó, el postulante deja de ser tal, y no es tarea del fiduciante revisar si ADUS evaluó tempestivamente o no.

Desde su punto de vista, no caben dudas, a tenor de la resolución 157/07, 437/10 y 131/11, que los créditos fueron si o si otorgados como reza el art. 3 de la Res. 131; de otra forma la empresa constructora no podría haber cobrado la obra. Y para ello –afirman- la ADUS contaba con todos los legajos y documentación en su poder.

En virtud de ello, consideran que debió acogerse la demanda y condenarse a los accionados al cumplimiento del contrato.

Corrido el traslado de ley, en la hoja 685yvta. contesta AMUC, solicitando el rechazo de las apelaciones formuladas.

2.- Resumidos de este modo los agravios que vienen a consideración, preliminarmente se observa que se halla fuera de discusión que la Sra. Rodríguez tendría mas de 70 años al término del plazo de financiación previsto y que el Sr. Garrido había sido previamente adjudicatario de una vivienda social, financiada por el IPVU. Estas fueron las razones por las que se rechazó la postulación de los actores para acceder

al crédito individual de financiamiento del plan 144 viviendas.

Tampoco los recurrentes controvierten la facultad de la ADUS para calificar la aptitud crediticia de los fiduciantes. Lo que está en juego, como apuntan los quejosos en las hojas 671 vta. y 680 y vta., es la oportunidad en que ello se hizo. Pues, para los actores, una vez otorgado el crédito -y usado y consumido para pagar la obra- adquirieron derechos subjetivos que no podían ser dejados sin efecto.

A mi juicio, no les asiste razón en sus planteos y el razonamiento seguido por la sentenciante debe ser confirmado. Explicaré por qué:

Son los propios apelantes quienes señalan que, conforme lo previsto en la Res. 157/07, en la tercer etapa del emprendimiento: “la ADUS realizará el análisis y la evaluación de los instrumentos y documentos agregados y, en caso de ser aprobado y no mediar objeciones de parte de la Subsecretaría, se librará una resolución por la cual se otorgará el financiamiento correspondiente para la obra propuesta...”. Esta facultad del agente financiero, tal como estaba contemplada, habría de efectivizarse durante la tercer etapa y no antes, como parecieran sugerir los quejosos.

Surge del contrato de fideicomiso que los fiduciantes, entre los que se encuentran los actores, concurren en su carácter de postulantes a los créditos individuales mancomunados a otorgarse por ADUS, lo que significa que solo tenían una expectativa, y su situación estaba condicionada a una resolución de ADUS que les otorgue el crédito individual.

En dicho instrumento también se prevé que si el agente financiero ADUS resuelve que los fiduciantes no tienen

aptitud crediticia, se rescinde el contrato “aceptando consecuentemente el mismo ser desafectado y reemplazado en forma automática”, sin perjuicio de la restitución de las sumas aportadas más intereses (ver cláusula 13, inc. 13.3, hojas 59/63, 135/153).

El mencionado carácter se reitera en el contrato de compraventa celebrado con AMUC, donde se indica que “los comparecientes manifiestan que por escritura... se suscribió un contrato de fideicomiso donde los comparecientes... en carácter de postulantes a los créditos individuales para vivienda única, familiar y permanente, en el marco de la Ley Provincial 2460 a otorgarse por la ADUS y en carácter de futuros adjudicatarios de créditos individuales para vivienda única, familiar y permanente a designar por resolución de la ADUS, adquirieron el carácter de fiduciantes” (hojas 102/124vta).

En ese contexto, es claro que los actores no tenían derechos adquiridos –con el alcance que pretenden- mientras no se evaluara y aprobara su aptitud crediticia.

Tal como se señala en la contestación de agravios, la resolución 131/11 no significó el otorgamiento de los créditos individuales mancomunados a los actores, sino que fue la autorización del inicio de la operatoria por el monto total de aquélla, pero sin otorgar los créditos a persona determinada, lo que ocurría luego del análisis individual de cada postulante por parte de ADUS para acceder al crédito.

Nótese que en los considerandos de la citada Res. 131/11, se indica: “por escritura número... se celebró el contrato de fideicomiso donde los fiduciantes son postulantes a créditos individuales para la vivienda única, familiar y permanente...es necesario proceder al inicio de la operatoria

otorgando 144 créditos individuales hipotecarios mancomunados a los socios de la AMUC, revistiendo el carácter de beneficiarios una vez que acrediten aptitud crediticia...".

La secuencia de la operatoria, se refleja también en los considerandos de la Res. 437/10: "la AMUC debe constituir un fideicomiso con los beneficiarios que postula ante la ADUS, con el objeto de adquirir el dominio fiduciario del inmueble sobre el que se emplaza el proyecto y desarrollar en forma integral y total el proyecto de construcción del conjunto habitacional de 144 viviendas e infraestructura denominado "Portal de AMUC...Que los asociados propuestos por la Entidad Intermedia, en su carácter de postulantes a los créditos individuales hipotecarios mancomunados a otorgarse por el ADUS como asistencia financiera para la ejecución de sus vivienda, se encuentran sujetos a revisión y evaluación de sus aptitudes crediticias por parte de este organismo" (el subrayado, es propio. Ver hojas 199/200).

Teniendo en cuenta lo hasta aquí expuesto, considero que los recurrentes no han logrado poner en crisis los fundamentos que sustentan el fallo de grado, en tanto se concluye que: "...De los instrumentos citados no hay constancia ni compromiso que sugiera que el crédito individual para cada fiduciante había sido ya otorgado, pues el propio contrato prevé que los adjudicatarios de los créditos serán designados por resolución de la ADUS, y tanto así que el propio contrato prevé la rescisión parcial cuando alguno de los partícipes no obtenga el crédito por no tener aptitud o calificación crediticia suficiente, siempre determinada por la ADUS, lo que aparece lógica consecuencia de que era este organismo quien financiaría la construcción de las viviendas. No encuentro en el texto de los contratos ninguna evidencia que permita concluir que tanto la señora Rodríguez como el

señor Garrido eran adjudicatarios de los créditos, y aparece con claridad que ellos mismos conocían que esa calificación crediticia sería evaluada por la ADUS.

...Como se advierte, la conducta de las demandadas se ajustó a lo convenido pues no surge de los contratos que vincularon a las partes que se garantizara la asistencia crediticia sin más recaudo que la firma del contrato de fideicomiso y aún de la transmisión de la propiedad fiduciaria del inmueble en su mayor fracción..

...Sin embargo no hay en este caso un derecho crediticio de los señores Rodríguez y Garrido, pues tanto el contrato de fideicomiso como las resoluciones citadas condicionaban el otorgamiento de los créditos a la evaluación de la capacidad crediticia, de manera que en tanto ese derecho no existía como reconocido y además ningún crédito les fue otorgado, no aparece fundado el reclamo de la tutela de los derechos adquiridos".

Esta solución, por lo demás, resulta acorde al criterio fijado por esta Alzada en casos con cierta similitud al presente, al señalar:

"...conforme resulta del contrato vigente entre la accionada y la mutual, los fiduciantes estaban sujetos a la aprobación de la aptitud crediticia, razón por la cual mal puede esgrimirse la existencia de un derecho adquirido cuando dicho pronunciamiento todavía no había sido dado" (Sala II, "BERROCAL", Expte. Nº 504350/2014 y "DÍAZ de QUINTANA", Expte. Nº 502233/14. En ambos casos se les objetaba a los fiduciantes ser propietarios de otros inmuebles).

Y en otra oportunidad, se señaló: "Conforme lo puse de manifiesto, en el sub lite el recaudo que se tiene por incumplido es la edad máxima del titular del crédito al

momento de su cancelación (70 años), toda vez que teniendo en cuenta el plazo de financiamiento (20 años), al momento de la cancelación del préstamo la actora contaría con 82 años de edad, no pudiendo establecerse una financiación menor ya que la amparista no se encuentra en condiciones de afrontar con sus ingresos una cuota y un interés mayores que los que corresponden al plazo de 20 años".

"El recaudo referido se vincula directamente con la posibilidad de recupero del crédito otorgado, en atención a contar con fondos para la financiación de otro planes de vivienda, por lo que en si mismo no aparece como ilegítimo o irrazonable, por lo menos con la nitidez que exige una acción de amparo".

"La versión que da la amparista al contestar la expresión de agravios no se encuentra acreditada. No aparece probado que la A.D.U.S. haya otorgado un crédito a la actora, antes bien, su postulación a tal fin fue rechazada".

"La resolución que se informa a fs. 53 otorga 144 créditos individuales mancomunados hipotecarios por un monto global, lo que no impide que estos créditos fueran asignados a los fiduciantes de acuerdo con su capacidad crediticia, la que tenía que ser evaluada por el mismo agente financiero, conforme se pactó". (Sala II, "CERVIÑO", Expte. Nº 502734/2014).

Por todas estas consideraciones, considero que los recursos deducidos por los actores deben ser desestimados, con costas (art. 68 CPCC). **TAL MI VOTO**.

El Dr. **Jorge PASCUARELLI** dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo expidiéndome de igual modo.

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1. Rechazar las apelaciones deducidas por los actores y confirmar la sentencia de grado, en cuanto fue materia de recursos y agravios.

2. Imponer las costas de Alzada a los apelantes vencidos (art. 68 del C.P.C. y C.).

3. Regular los honorarios de los letrados intervinientes en la Alzada en el 30% de la suma que corresponda por la labor en la instancia de grado (art. 15, LA).

4. Insértese copia en el expediente acumulado **"GARRIDO MANUEL JESUS C. ASOCIACION MUTUAL UNIVERSITARIA DEL COMAHUE Y OTRO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO" (EXP JNQCI4 505986/2014).**

5. Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCUARELLI

Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA