NEUQUEN, 4 de abril del año 2019.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"BANCO HIPOTECARIO S.A. C/ LASCANO JORGE RICARDO S/ EJECUCION HIPOTECARIA"**, (**JNQCI2 EXP** Nº **519895/2017**), venidos a esta **Sala II** integrada por los Dres. Patricia **CLERICI** y José I. **NOACCO**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado el Dr. José I. **NOACCO dijo:**

I.- La parte actora interpone recurso de apelación en contra de la sentencia dictada el día 3 de septiembre de 2018 (fs. 146/149), que hizo lugar a la excepción de inhabilidad de título opuesta por el accionado.

En su memorial, glosado a fs. 154/156, dice que la sentencia recurrida resulta arbitraria en la interpretación de los hechos y del derecho aplicable, y que partiendo de una postura ultra proteccionista de los intereses del demandado consumidor menoscaba su derecho de propiedad.

Refiere que el título es hábil y la deuda exigible.

Critica el resolutorio en cuanto establece que al modificarse el monto y condiciones del préstamo, estableciéndose un nuevo capital, intereses, plazo y monto de las cuotas con fecha anterior al inicio de la ejecución, el título base de la acción carece de los recaudos necesarios para ser ejecutado.

Aduce que el accionado omitió cumplir su obligación de pago, inclusive abonando las cuotas conforme a los nuevos montos fijados.

Explica que las modificaciones contractuales no hacen inhábil el título en ejecución ni cae la garantía real;

no se modificó la mora pactada y el incumplimiento en término habilita la ejecución.

Considera que la magistrada erróneamente cree que la ejecución se sustenta en la certificación de deuda emitida, siendo el título la escritura hipotecaria. También, que es un error pretender que la deuda deba volver a liquidarse, premiando al deudor remiso, pese a que él mismo reconoció la deuda.

La parte accionada no contestó el traslado del memorial.

II.- Ingresando al tratamiento del recurso, comienzo por señalar, con cita a Falcón, que:

"El título. Principio de indivisibilidad de la hipoteca. Esta cuestión analítica que divide la garantía del título ha dado lugar a precisar el mismo en la ejecución hipotecaria de manera que la escritura de constitución de una hipoteca de máximo no es por sí sola título ejecutivo, toda vez que no acredita de modo fehaciente la existencia, vencimiento y exigibilidad de la deuda, por lo que debe el acreedor suministrar la prueba de todas las particularidades para hacer efectiva la garantía inscripta. Este concepto es coherente con el de la pretensión ejecutiva, Lo que se persigue es la deuda, la garantía en sí misma no contiene una deuda, sino que la protege. Pero en lo que hace a la integración del título se ha admitido alguna vez que si bien la integridad del título debe estar conformada al momento de despacharse la ejecución, por razones de economía procesal se admite la integración de manera extemporánea, cargando el actor con las costas." (Enrique M. Falcón, Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo VI, pág. 737, Rubinzal Culzoni Editores).

Añade el autor que:

"Aspectos documentales. Veamos ahora lo relativo a la integración documental. La ejecución hipotecaria, como cualquier juicio ejecutivo, requiere una integración documental, porque se trata de un juicio documentario. Por ello en Santa Fe se ve una jurisprudencia basada en su normativa, que sirve de regla para todos los demás casos. (…) De modo que cuando del propio acto notarial en que se constituyó la garantía hipotecaria surgen el crédito y su exigibilidad, no se requiere del aporte de otros elementos para que ese título traiga aparejada la ejecución, máxime cuando se encuentra reconocida la deuda." (Idem. págs. 749/750).

A contrario sensu, habiendo mutado el crédito en cuanto a sus condiciones y exigibilidad a partir de la resolución dictada en los autos caratulados "Lascano, Jorge Ricardo c/Banco Hipotecario S.A. s/Reajuste de prestación" (Expte. N° 288.155/2002), debió integrarse el título con certificación suficiente que acredite fehacientemente la existencia, vencimiento y exigibilidad de la deuda y adecue los montos reclamados a esa nueva determinación.

La certificación acompañada no refiere ni se adecua al contenido del decisorio firme y consentido de aquellos autos, contenido que inclusive es ignorado por la parte al exponer sobre el desarrollo evolutivo del préstamo en su presentación de fs. 38/39,

Cabe concluir, entonces, que el título no fue integrado adecuadamente con la documentación pertinente, y en consecuencia, procede la excepción toda vez que de las constancias obrantes en él no permiten determinar el monto de lo adeudado en concepto de capital, y no responde tampoco a la realidad el instrumento con el que se lo intenta complementar.

En forma análoga, se ha resuelto que:

"Carece de aptitud ejecutiva la escritura constitutiva de una hipoteca en la que se estipuló que el capital sería devuelto en un número determinado de cuotas sin establecerse su monto, pues la falta de detalle de la conformación de cada una de las cuotas o de pautas claras a tal fin emergentes, ya sea del instrumento citado o de otra documentación que no fue presentada, restan validez para avalar la pretensión esgrimida." (CNCiv., Sala A, 27/09/2004, LL, 13/10/2004, pág. 10, citado por López Mesa y Rosales Cuello, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Tomo IV, págs. 815/816, La Ley).

Esta Sala, en su anterior composición, ha tenido oportunidad de expedirse sobre el tema, haciéndolo en idéntico sentido en los autos caratulados **"BANCO HIPOTECARIO S.A C/ TERAN DORA S/EJECUCION HIPOTECARIA"**, (Expte. Nº **502038/2013**), ya citados por la a-quo.

En esos actuados se dejó en claro que la parte actora debía conocer la existencia de una acción en trámite iniciada por la accionada tendiente a readecuar el monto de la deuda en el marco del mutuo que se ha garantizado con la hipoteca que se ejecutaba en esos autos, destacándose que en función del principio de buena fe, debió expedirse concretamente sobre el mismo.

Si tal deber de buena fe es exigible respecto de un reclamo en trámite, con mayor razón lo es en el caso de autos, donde el reclamo ya ha sido resuelto y la resolución se encuentra firme y consentida, por lo que la adecuada integración del título deviene inexcusable.

En virtud de todo lo expuesto, propongo al acuerdo rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar el auto recurrido, con costas a la recurrente vencida.

La Dra. Patricia **CLERICI dijo:**

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, **esta Sala II**

RESUELVE:

I.- Confirmar la sentencia de fs. 146/149.

II.- Imponer las costas a la recurrente vencida (art. 68 del CPCyC).

III.- Regular los honorarios profesionales aquí intervinientes en el 30% de la suma que, por igual concepto y por su actuación en la instancia de grado, se fijó para cada uno de ellos (art. 15, ley 1594).

IV.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

DRA. PATRICIA M. CLERICI - DR. JOSE I. NOACCO
Dra. MICAELA S. ROSALES - Secretaria