



Derecho de consumo. Letra hipotecaria escritural. Diálogo y pluralidad de fuentes. Juicio de ponderación: interpretación, armonización y complementariedad de los microsistemas. Posibilidad de integrar la letra hipotecaria con documentación adicional relativa al crédito. Cumplimiento de los requisitos del art. 36 LDC. Habilidad del título complejo así conformado.

La Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Azul se pronunció sobre la aplicación del régimen de consumo de la ley 24.240 a la ejecución de una letra hipotecaria escritural que reconoce su origen en una operación estatal de fomento de la vivienda (el plan Pro. Cre. Ar). Analizó la pluralidad de fuentes indentificando tres subsistemas: el régimen especial de la ejecución hipotecaria y de la letra hipotecaria (ley 24.441), el régimen del consumidor y el régimen de protección de la vivienda instituido por el Decr. 902/12 (Pro.Cre. Ar). Concluyó que la letra hipotecaria integrada con la escritura de otorgamiento del crédito cumple adecuadamente con el deber de información y de tutela del consumidor previsto en el art. 36 de la LDC.

Sumario.

- Se advierte que concurren fuentes normativas plurales, pudiéndose identificar tres subsistemas: 1º) por un lado el régimen especial de la ejecución hipotecaria y de la letra hipotecaria, previsto en la ley 24.441 (texto ordenado por las leyes 26.994 de sanción del CCCN y 27.077) y su reglamentación (dec.780/95 T.O. dec.1389/98); 2º) el régimen de protección del consumidor de la ley 24.240 LDC; 3º) el régimen de protección de la vivienda instituido por el decreto 902/12 (arts. 1, 2, 8 bis, 36, 37 y concs.), recientemente modificado por el decreto 146/1017, que implementa el Pro.Cre.Ar. (Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar), en cuyo marco fue otorgado el crédito hipotecario que dio lugar a la emisión de la letra en ejecución.



- La convergencia de reglas y principios de los cuerpos normativos mencionados se resuelve mediante el diálogo de fuentes que propone el nuevo Código Civil y Comercial (arts. 1, 2, 3 y 7 CCCN) como consecuencia de lo cual es posible la integración sistémica de las distintas racionalidades: la ejecución acelerada mediante un instrumento financiero más novedoso, la letra hipotecaria escritural y la protección del consumidor que contrajo una deuda en el marco del régimen de fomento de la vivienda única.

- Conforme el fallo plenario dictado por este Tribunal la protección del consumidor no debe llevarse al extremo de decretar la inhabilidad del pagaré de consumo sin antes –y con carácter previo- permitir que se integre el título con documentación idónea y conducente relativa a la relación crediticia subyacente.

- Aplicando la doctrina del fallo plenario aludido sobre el pagaré de consumo la letra hipotecaria escritural (el certificado de titularidad para ejecutar la letra; el certificado o constancia de calidad de acreedor; la certificación del saldo adeudado, todos requisitos exigidos por el microsistema de la ley 24.441) puede integrarse con documentación adicional relativa al negocio causal subyacente (el contrato de crédito con garantía hipotecaria y creación de la letra hipotecaria) dentro del mismo juicio ejecutivo (arts. 595, 596, 542, 543 y concs. C.P.C.) conformando un título complejo que contenga información clara y veraz, y además cumpla con los requisitos previstos en el art. 36 de la LDC para las operaciones de financiación o crédito para el consumo.

- Este juicio de ponderación, pone de relieve que en autos se respetan los derechos del consumidor, las normas del fomento de planes de vivienda y la circulación del crédito que también está alcanzado por la tutela constitucional de la propiedad.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



- En la ejecución de una letra hipotecaria escritural el cumplimiento de los requisitos legales exigidos por el art. 36 de la ley de protección del consumidor 24.240 podrá resultar de las constancias y documentación requeridas por la legislación especial (ley 24.441 y dec./regl. 780/95 T.O. dec. 1389/98). Empero y a los fines de comprobar el cumplimiento del “test del art. 36 L.D.C.” ese título causal integrado (conforme los presupuestos legales) es susceptible de completarse con el negocio jurídico subyacente (contrato de préstamo hipotecario y documentación adicional).

Causa nº: 2-61782-2016

"BANCO HIPOTECARIO S.A. C/ HERRERA SILVINA SUSANA Y OTRO/A S/EJECUCION HIPOTECARIA "

JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 1 - TANDIL

Sentencia Registro nº: 46 Folio:

En la ciudad de Azul, a los 26 días del mes de Abril del año Dos Mil Diecisiete, reunidos en Acuerdo Extraordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, **Doctores Víctor Mario Peralta Reyes, Jorge Mario Galdós y María Inés Longobardi**, para dictar sentencia en los autos caratulados: “**Banco Hipotecario S.A. c/ Herrera, Silvina Susana y Otro/a s/ Ejecución Hipotecaria**” (Causa Nº 61.782), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: **Dr. Galdós – Dra. Longobardi - Dr. Peralta Reyes.**

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:



-CUESTIONES-

1ª.- ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 235/237?.

2ª.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.

-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez **Doctor Galdós**, dijo:

I.- El Banco Hipotecario S.A. (como continuador jurídico del Banco Hipotecario Nacional) y en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Administrativo y Financiero Procrear -en adelante “el Fideicomiso”- promovió ejecución hipotecaria contra Silvina Susana Horr y Facundo Leandro Corbellini persiguiendo el cobro de la suma de \$ 330.014,10, con más sus intereses y costas. Alega que por escritura pública nº 310, de fecha 25 de Octubre de 2013, pasada por ante el Registro Notarial nº 12 de Tandil, el actor -en su condición de Fiduciario del Fideicomiso Procrear (constituido por contrato de fideicomiso financiero del 18 de Julio de 2012, conforme lo dispuesto por el decreto 902/2012) concedió a los demandados un préstamo de \$ 400.000 para la construcción de su vivienda única. Para ello constituyeron en garantía del crédito y a favor del Fiduciario Procrear una hipoteca en primer grado sobre el inmueble inscripto en la citada Matrícula 41.354 del Partido de Tandil. El acreedor desembolsó la suma de \$ 100.000 mediante depósito anterior a la firma de la escritura, y el saldo en tres cuotas por el mismo monto con fechas 7 de Octubre de 2013, 13 de Diciembre de 2013 y 3 de Octubre de 2014. El préstamo debía pagarse en 240 cuotas. Ante



el incumplimiento en el pago de la deuda, estando los ejecutados en mora, resultando la deuda líquida y exigible, el acreedor promovió la ejecución para recuperar el crédito del fiduciario, cuya titularidad tiene el Banco Hipotecario, y que está instrumentada en la letra hipotecaria escritural que ejecuta. Explica que el título es el Certificado de Titularidad para Ejecutar n° 00095918 con vigencia desde el 31/8/2015 hasta el 4/9/2015 expedido por el ente a cargo de la registración (Caja de Valores S. A.) extendido a favor del ejecutante conforme lo prescripto por el art 39 ley 24.441 y decreto reglamentario 780/95 modificado por el decreto 1389/98, y que reúne todos los requisitos legales y para la ejecución de la deuda. La emisión de la letra operó con la citada inscripción, lo que produjo la extinción por novación de la obligación garantizada con la hipoteca y, la garantía real de la hipoteca primitiva se trasladó a la nueva obligación incorporada en la letra. Además que el documento acompañado reúne todos los requisitos de los títulos valores. Acota que en el carácter invocado promueve la ejecución para recuperar el crédito impago conforme el título original, es decir la hipoteca, y el instrumento posterior, la letra hipotecaria emitida.

La demandada Silvana Susana Horr opuso excepción de inhabilidad de título afirmando que el título no fue emitido por el deudor, no se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble ni fue firmado por el deudor, el escribano y un funcionario autorizante, como lo exige la ley. Tras ello sostiene que resulta de aplicación en autos el régimen de la ley 24.240 de Defensa del



Consumidor, que la actora no cumplimentó con los requisitos establecidos por el art. 36 de esa ley, formula otras objeciones y pide la nulidad del contrato.

La sentencia de Primera Instancia rechazó la excepción y mandó llevar adelante la ejecución por la suma reclamada (\$ 330.014,09), con más los intereses (10% como compensatorios y como punitivos 50% en más de los anteriores, sin superar el límite máximo fijado por el Banco Central) contra Silvina Susana Horr y Facundo Leandro Corbellini. Sostuvo, luego de hacer referencia al dictamen fiscal, que los títulos pueden ser integrados y posteriormente enumera los requisitos previstos por el art 36 LDC que considera cumplidos con la agregación del contrato-fuente el que especifica el monto recibido, la tasa aplicable, el número de cuotas, que el crédito estaba sujeto al denominado sistema francés, todo conforme “las condiciones dispuestas en el punto III escritura 310”; además “la letra hipotecaria y su certificado de titularidad parte de un mismo negocio causal que mediante el consentimiento de las partes ha impuesto un sistema cuya ingeniería contempla lo prescrito por la ley del consumidor” (sic). Por consiguiente mandó llevar adelante la ejecución.

A fs. 255 se tuvo por constituido el domicilio del codemandado Facundo Leandro Corbellini en los estrados del juzgado.

A fs. 240 la coejecutada Silvina Susana Horr constituyó domicilio electrónico, acreditó su personería y dedujo recurso de apelación, el que fue concedido a fs. 243.



A fs. 244/249 expresó agravios la demandada recurrente, los que fueron respondidos por la ejecutante a fs. 251/256.

A fs. 261/263 dictaminó el Fiscal General solicitando se haga lugar a la apelación afirmando que el decreto reglamentario de la ley 24.441 es inconstitucional porque excede las facultades reglamentarias del Poder Ejecutivo al admitir la sustitución de un título (la hipoteca) por otro (la letra). Luego dice que se eludió el cumplimiento de la ley 24.240, que la ANSES también debe informar a los consumidores y que si no lo hizo deberá asumir sus consecuencias.

El agravio de la ejecutada apelante cuestiona la sentencia esencialmente porque consideró cumplidos los requisitos del art. 36 LDC. En ese sentido sostiene que se desinterpretó la opinión del Fiscal de Primera Instancia quien correctamente alega que no se acompañó la letra. Agrega que el instrumento acompañado en la demanda no dio cumplimiento con el art. 39 de la ley 24.441 ya que no fue emitido por el deudor, ni intervenido por el Registro de la Propiedad Inmueble, ni contiene la firma del deudor, el escribano y ni un funcionario autorizante como prevé la ley y el decreto reglamentario. Tampoco se agregó el certificado de dominio y el trámite está mal planteado en el marco del juicio ejecutivo. Más adelante se refiere al art. 36 de la Ley de Defensa del Consumidor cuestionando el cumplimiento de cada uno de los requisitos previstos, particularmente los relativos al monto financiado, periodicidad, gastos y comisiones a pagar, el costo financiero total,



entre otros. Añade que se omite precisar la tasa de interés efectiva anual y que el art. 36 LDC prevé que la omisión de la determinación de la tasa conlleva la aplicación de la tasa pasiva anual promedio del Banco Central. En el último agravio la demandada solicita se decrete la nulidad del contrato por haberse incumplido los requisitos legales que son de orden público.

II.- El recurso es infundado.

1.- Con antelación al tratamiento de las cuestiones sustanciales cabe formular dos precisiones. El agravio de la coejecutada apelante -Silvina Susana Horr- es formalmente admisible porque, contrariamente a lo sostenido por la apelada, exhibe un mínimo de fundamentación que permite inferir qué aspectos del fallo están cuestionados, por lo que el agravio resulta procesalmente admisible, aunque infundado (arts 260 y 261 CPC). Es de aplicación la inveterada doctrina del Tribunal que sostiene que “la expresión de agravios resulta idónea en tanto aborde y desarrolle un piso mínimo de crítica con respecto a aquellas pretensiones por las cuales la demanda prosperó” (cf. esta Sala, causas n° 54.255, del 26/08/10, “Carrizo...”; n° 55.509, del 28/09/11, “Chasco D’Anna...”; n° 58.439, del 18/03/14, “H.S.B.C. Bank Argentina S.A...”; n° 57.474, del 23/04/14, “Bonachi...” y n° 57.885, del 23/04/14, “Blanco...”).

Por lo dicho se concluye que el escrito recursivo cumplimenta los recaudos que prevén los arts. 260 y 261 CPC (que requieren que la disconformidad del apelante contenga una crítica concreta y razonada de los



fundamentos de la sentencia atacada) ya que siempre que el memorial exteriorice la crítica, aunque sea mínimamente, se abre la función revisora en miras de asegurar más adecuadamente el derecho de defensa y porque los principios y límites en esta materia deben ser aplicados en su justa medida bajo riesgo de caer en rigorismo excesivo por apego a las formas” (cf. esta Sala, causas N° 45959, 22/03/03 “Bravo”; N° 49423, 02/03/06 “AADI CAPIF” y N° 61.297, 29/12/16, “Plan Rombo S.A. ...”, entre otras).

Por lo expuesto soy de la opinión que corresponde declarar la admisibilidad del recurso (arts. 260, 261, 384 y conc. CPC; arts. 1, 2, 3, 7 y concs. CCCN).

La restante consideración preliminar consiste en puntualizar que la manifestación del Sr. Fiscal General vertida en su dictamen de fs. 262 acerca de la eventual inconstitucionalidad de la ley 24.441 sosteniendo que la reglamentación efectuada por el Poder Ejecutivo Nacional resulta excesiva en el ejercicio de sus facultades constitucionales, constituye -por su generalidad- una alegación que no supone la introducción precisa del cuestionamiento o impugnación de constitucionalidad, cuya articulación requiere de mayor argumentación por tratarse de la “última ratio” del ordenamiento jurídico (arts. 31 Const. Nac. y 15 Const. Pcia. Bs. As).

2.- Adelanté que el recurso es infundado porque la apelante no logra revertir la conclusión medular del fallo: el cumplimiento del art. 36 LDC en la presente ejecución hipotecaria (aunque en realidad y más allá de su carátula)



se trata de la ejecución de una letra hipotecaria registral. Esto conduce a que, atendiendo a la alegación de la ejecutada, el Tribunal deba pronunciarse por primera vez acerca de la aplicación del régimen de consumo de la ley 24.240 a la ejecución de una letra hipotecaria que reconoce su origen en una operatoria estatal de fomento de la vivienda (el Plan Pro.Cre.Ar). La postura de la apelante de que el art. 36 que prevé los requisitos que debe cumplir la instrumentación de las operaciones financieras para consumo y de crédito es de aplicación a las letras hipotecarias escriturales ha sido admitida por la doctrina (conf. Moreno, Liliana Cristina, “Régimen especial de ejecución de hipotecas – Ley 24.441. La subasta extrajudicial de inmuebles su inconstitucionalidad”, en Revista de Derecho Procesal Civil y Comercial – Número 6 – Marzo 2014, del 31-03-2014, Cita: IJ-LXXI-125).

Se advierte que en este caso concurren fuentes normativas plurales, pudiéndose identificar tres subsistemas: 1º) por un lado el régimen especial de la ejecución hipotecaria y de la letra hipotecaria, previsto en la ley 24.441 (texto ordenado por las leyes 26.994 de sanción del CCCN y 27.077) y su reglamentación (dec.780/95 T.O. dec.1389/98). Se trata de una ley omnibus sancionada en el año 1994, que regula diversas instituciones: el contrato de fideicomiso y de leasing; creó las letras hipotecarias; prevé el régimen de los créditos hipotecarios para vivienda; establece un régimen especial de ejecución de hipotecas; modificó el Código Civil, el Código Penal y algunas leyes especiales, entre otros aspectos (arts. 1, 4, 27, 35 a 49, 50, 51, 52 a 67



ley 24.441; y arts. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 y 9 bis decreto reglamentario 780/95 T.O. dec. 1389/98). Este plexo normativo debe integrarse en el caso con las normas procesales de la ejecución hipotecaria (arts.595, 596, 542, 543 y concs. C.P.C.). Es pertinente adelantar que se calificó a la ley 24.441 como “ley macroeconómica” que, para lo que aquí interesa, “a fin de facilitar la operatoria hipotecaria y el crédito que se afecta a la construcción de viviendas legisla la figura de las letras hipotecarias, que son títulos valores con garantía hipotecaria (art. 35). La Ley N° 24.441 es en esta parte el desarrollo actualizado de lo prescripto en el art. 3202 del Cód. Civil, disposición que autoriza a emitir letras o pagarés hipotecarios; esta modalidad permite movilizar el crédito, toda vez que el acreedor podrá darlo en pago, descontarlo o cederlo en garantía y ello es consustancial con la agilidad del sistema que propicia la construcción y financiación de viviendas. En lugar de la escritura (pública) de cesión del crédito, la vía de endoso más simple y económica – que importa a su vez la transmisión del derecho real de garantía sin necesidad de la inscripción de ella en el Registro de la Propiedad –si bien su emisión tuvo que ser anotada por el registrador de hipotecas-, es manifiesto que el régimen instaurado supera las dificultades que en la práctica generaba la aplicación del art. 3202 citado”; 2º) también concurre el régimen de protección del consumidor de la ley 24.240 LDC; 3º) finalmente rige el régimen de protección de la vivienda instituido por el decreto 902/12 (arts. 1, 2, 8 bis, 36, 37 y concs.), recientemente modificado por el decreto 146/1017, que



implementa el Pro.Cre.Ar. (Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar), en cuyo marco fue otorgado el crédito hipotecario que dio lugar a la emisión de la letra en ejecución. Ello se desprende de: la escritura pública n° 310 del 25/10/2013, celebrada por el escribano Alejandro Zubiarre del Registro Notarial n° 12 de Tandil; de “otorgamiento de contrato de crédito con garantía hipotecaria y de creación de letra hipotecaria” de fs. 16/28; la liquidación de la deuda reclamada de \$ 330.014,1 expedida por la Contadora General de la entidad actora y obrante a fs 29; la constancia de la calidad de acreedor n° 00031220 en el Sistema de Letras Hipotecarias Escriturales, emitida por la Caja de Valores, el 22 de Junio de 2015 que indica que el Banco Hipotecario S. A. Fiduciario del Fideicomiso Administrativo y Financiero Pro.Cre.Ar. es el acreedor de la letra hipotecaria escritural n° 00113999 de fs. 82/8, detallando y describiendo otras circunstancias atinentes a la letra y a su origen; el certificado de titularidad n° 00095918 para ejecutar la letra n° 00113999, también expedido por la Caja de Valores S.A., glosado a fs. 13/14, que enumera todos los presupuestos formales requeridos por la legislación vigente.

Entiendo que la documentación mencionada precedentemente y agregada con la demanda al expediente, tanto la relativa a la titularidad de la letra hipotecaria como a su registro, y particularmente la consignada en la escritura de otorgamiento del crédito con garantía hipotecaria y de creación de la letra hipotecaria por parte del Banco Hipotecario, como fiduciario del



Fideicomiso, a favor de los ejecutados, cumple adecuadamente con el deber de información y de tutela del consumidor previsto en el art. 36 LDC (con emplazamiento en los arts. 42 Const. Nac. y 38 Const. Pcia. Bs As. y arts. 8 bis y 37 LDC) y en el Código Civil y Comercial (arts. 1384, 1092, 1096, 1097, 1098, 1100, 1119 y 1120 y concs. CCCN). También resulta compatible con el marco normativo del decreto 902/2012 citado que implementó el Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar.) con intervención de la Administración Nacional de la Seguridad Social (la ANSES), el Banco Hipotecario, el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas y el Ministerio de Planificación Federal. Este programa tiene por finalidad -entre otras- la de “atender en forma integral el desarrollo de proyectos urbanísticos destinados a familiar, así como para otorgar créditos para la adquisición o construcción de viviendas”. En el contexto señalado los ejecutados Silvina Susana Horr y Facundo Leandro Corbellini revisten la condición de consumidores del sistema financiero y bancario como beneficiarios de un crédito de fomento con destino a la vivienda familiar (arts. 42 CN y 38 Const. Pcia. Bs. As; arts 1,.2, 8 bis, 36, 37 y concs. LDC), la que en función de la tutela adicional que le confiere el Código Civil y Comercial a la vivienda familiar califica y enfatiza su rol de sujetos vulnerables (arts. 244, 249, 250, 440, 449, 526 y concs. CCCN).

La convergencia de reglas y principios de los cuerpos normativos mencionados se resuelve mediante el diálogo de fuentes que propone el



nuevo Código Civil y Comercial (arts. 1, 2, 3 y 7 CCCN) como consecuencia de lo cual es posible la integración sistémica de las distintas racionalidades: la ejecución acelerada mediante un instrumento financiero más novedoso, la letra hipotecaria escritural y la protección del consumidor que contrajo una deuda en el marco del régimen de fomento de la vivienda única. La solución razonable y armónica es la que, conforme la doctrina del reciente fallo plenario de esta Cámara, permite la integración del título en ejecución (en el caso: el certificado de titularidad de la letra hipotecaria para ejecutar, cuya emisión y registro importó la novación de la obligación del primer contrato de préstamo con garantía hipotecaria y expedición del título; art. 39 ley 24.441; art. 9 bis Dec. 780/95 modif. por Dec. 1389/98; conf. fallo en Pleno, Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Azul, plenario N° 5, en: “HSBC Bank Argentina vs. Pardo, Cristian Daniel s. Cobro ejecutivo”, 09/03/2017, Rubinzal Online Cita: RC J 1517/17, y La Ley 27/03/2017, 5, con nota de Edgardo Saux, “El pagaré de consumo: una figura jurídica no legislada y controversial”).

3.- Por razones de método abordaré primero el aspecto vinculado con la letra hipotecaria ejecutada, cuya habilidad formal cuestiona la ejecutada, y luego los relativos al régimen de consumo.

Las letras hipotecarias escriturales “son documentos que llevan incorporados un derecho de crédito que es literal y autónomo ... Son valores causales, es decir que contienen la expresión de su causa en su contenido cartular, si bien en su proceso circulatorio rige el principio de ‘abstracción’ ya



que el valor se independiza de la relación fundamental ... Son valores de creación individual, como los cheques o las letras de cambio o pagarés ... La garantía hipotecaria que contiene este nuevo instrumento respalda el 'crédito' que lleva incorporado este valor" (cf. Villegas, Carlos Gilberto, "Títulos Valores y Valores Negociables – Letra de cambio, Pagarés, Cheques, Facturas de Crédito, Letras Hipotecarias, Acciones, Obligaciones, Valores Fiduciarios, Valores Públicos, Contratos de Inversión", pág. 779).

En anterior precedente este Tribunal desestimó la ejecución de una letra hipotecaria por la omisión de acompañar el certificado de emisión que debe expedir el Registro de las Letras Escriturales y la constancia del saldo deudor que extiende la entidad administradora del crédito (esta Sala, causa nº 48.937, 13/10/05, "Banco Río de La Plata c/ Coronel, José Leandro y Otra s/ Ejecución Hipotecaria", en LLBA 2006-1, pág. 60). Se sostuvo allí que las letras hipotecarias escriturales son letras desmaterializadas, que no conforman títulos de crédito, y constituyen un único instrumento continente tanto de la deuda como de la garantía real. Se agregó que la letra hipotecaria creada por los arts. 35, 36, 39 y conchs. de la ley 24.441 constituyó un "novedoso instrumento con el objetivo de convertirse en elemento promotor del desarrollo del mercado hipotecario secundario y constituir un método de expansión o reactivación del sector inmobiliario y de la construcción" (Highton, Elena I. "Juicio hipotecario" T. 3, pág. 370). El régimen implementado por esa ley 24.441 se funda en la securitización (o titularización o titulación) la que,



explica Andorno, “consiste en un proceso por el cual un conjunto de activos que presentan ciertas condiciones de homogeneidad, se reúnen en una cartera para ser afectados al pago de títulos emitidos con respaldo en la misma” (Andorno, Luis O., “La securitización de activos y las letras hipotecarias en la ley 24.441”, J.A.1997-III-959). “Más claramente, la titularización o securitización consiste en un proceso que tiende a transformar un conjunto de activos que generan recursos en efectivo, en títulos que se destinan a la adquisición por inversores, generalmente mediante negociación bursátil, transformándose esos activos en instrumentos de mercado con mayor liquidez y menor riesgo” (Cám. Apel. Civ. y Com. Sala I Santa Fe, 25/6/2002, expte. 91-2002, “Banco Suquía S.A. c/ Reyt, Héctor C. y ot. s/ Ejecución Hipotecaria”).

La letra hipotecaria combina aspectos del derecho cambiario y del derecho hipotecario, que deben armonizarse (Highton, Elena - Mosset Iturraspe, Jorge - Rivera, Julio C.-Paolantonio, Martín, “Reformas al Derecho Privado. Ley 24441”, pág. 210; Highton, Elena en Bueres – Highton, “Código Civil y normas complementarias” T. 5, p. 1461, N° 10; opinión también recogida por Abrevaya, Alejandra Débora, “Ejecución Hipotecaria”, Abeledo-Perrot Bs. As., 1999, p.81, N° 2.2).

El mensaje del Poder Ejecutivo, al elevar al Congreso de la Nación los antecedentes del anteproyecto de ley, afirmaba que “estas letras hipotecarias son títulos valores que tienen incorporado un crédito que disfruta de la



garantía hipotecaria. El efecto de su creación es la extinción del crédito que originalmente dio lugar a la constitución de la garantía real, por lo que ésta accede exclusivamente al título valor abstracto” (en Antecedentes Parlamentarios”, La Ley 1995, pág. 822 y pág. 763 N° 36; 848, 862, 866, 907 y passim.).

El instituto en examen se trata de un título valor completo, con garantía hipotecaria, que no tiene vinculación, pese a su denominación, con la letra de cambio, y se asemeja más bien a la estructura bilateral del pagaré (Highton, Elena, “Juicio hipotecario” cit., T. 3, p. 370; y Bueres, Alberto J. - Highton, Elena I., “Código Civil” cit., pág. 1461, N° 10; Abrevaya, Alejandra Débora “Ejecución hipotecaria”, cit. p. 182; Castro Hernández, Manuel Horacio, “Consideraciones sobre el régimen hipotecario previsto en la ley 24441”, pág. 1192, N° 5). Uno de los efectos esenciales de las letras hipotecarias es que “extingue por novación la obligación que era garantizada por la hipoteca (art.37)” (Morello, Augusto Mario, “Aspectos Procesales de la Ley 24.441, de financiamiento y construcción de viviendas”, J.A.1195-I,I pág. 765 y ss.; id. Guerrero Leconte, Víctor A., “Ejecución de letras hipotecarias”, J.A. 1998-IV, pág. 633).

Esa novación implica, con palabras ajenas, que las letras “son el único título hábil para la ejecución en virtud de la novación de origen legal que importan, sin perjuicio de que pueda llegar a ser necesaria su complementación con la escritura para acreditar las cláusulas pactadas que



no consten en las letras. Así, en este caso, la escritura de constitución de hipoteca no será título hábil para la ejecución, quedando completamente suplido por los títulos valores” (Peralta Mariscal, Leopoldo L., “Juicio Hipotecario”, pág. 525).

La última parte del art. 39 de la ley 24.441 creó (con defectos de redacción, como lo señaló la doctrina) las letras hipotecarias escriturales, siendo su reglamentación (como también lo había anticipado la doctrina, ver Highton - Mosset Iturraspe – Rivera - Paolantonio, “Reformas al Derecho Privado. Ley 24.441” cit., pág. 247), la que finalmente precisó sus disposiciones, particularmente de carácter registral (dec. cit. 780/95, T.O. dec.1389/98). Las letras hipotecarias escriturales “son letras desmaterializadas, que no conforman títulos de crédito, y constituyen un único instrumento continente tanto de la deuda como de la garantía real” (Colombo, Carlos - Kiper, Claudio M., “Ejecución hipotecaria”, p. 230, N° 12); “la letra escritural no tiene existencia física autónoma” (Cossari, Nelson G., “Las letras hipotecarias escriturales: Registro y ejecución”, Zeus, T. 94-J-611). El decreto 1389/98 estableció –recién en 1998- el punto que es la clave del régimen legal: “la letra hipotecaria escritural se considerará emitida cuando la persona a cargo del registro de letras hipotecarias tome razón de la misma”.

4.- Analizaré el título en ejecución, según los agravios de la apelante y conforme el antecedente que vengo siguiendo (esta Sala, causa n° 48.937,



13/10/05, “Banco Río de La Plata c/a Coronel s/ Ejecución Hipotecaria”, en LLBA 2006-1, pág. 60, cit.).

El sistema integral (que también describe Abrevaya en la segunda edición de su obra “Ejecución Hipotecaria” Bs. As., 2004, p.182, N° b.1) de las letras hipotecarias escriturales o letras hipotecarias, en esencia – y sólo para lo que aquí interesa- se funda en los siguientes presupuestos:

- se crea “el Registro de Letras Hipotecarias Escriturales”, -donde deberá quedar depositada la escritura hipotecaria-, que estará a cargo de la Caja de Valores (supuesto de autos), los bancos o de sociedades constituidas exclusivamente por éstos con el único objetivo de llevar el registro de créditos escriturales;

- el Banco Central podrá autorizar a los bancos “para el registro de las letras de su propia titularidad”;

- la entidad que tenga a su cargo el Registro citado (en autos la Caja de Valores S.A:) deberá inscribir las transferencias y constitución de derechos reales sobre las letras, y las medidas judiciales que se decreten sobre ellas;

- la administración de las letras escriturales será llevada a cabo por entidades financieras regidas por la ley 21526, quienes actuarán por cuenta y orden de los acreedores de las letras, y que comprende “la gestión de cobro de todo importe instrumentado” en ellas y que sea debido por el deudor;

- “la letra hipotecaria escritural se considerará emitida cuando la persona a cargo del registro tome razón de la misma”, lo que se desprende



claramente de la anotación en el Registro de la Propiedad según el certificado de dominio obrante a fs. 213/17;

- para “ejercer los derechos que se confieren a los portadores de los títulos” el encargado del registro de letras hipotecarias escriturales deberá expedir un comprobante de titularidad, para –entre otras finalidades- “demandar la ejecución de la deuda impaga”. A fs 82/ 83 se agregó la constancia emitida por la Caja de Valores, el 22 de Junio de 2015, de la calidad de acreedor nº 00031220 del Banco Hipotecario S. A. Fiduciario del Fideicomiso Administrativo y Financiero Pro.Cre.Ar. correspondiente a la letra hipotecaria escritural nº 00113999;

- la entidad administradora del crédito instrumentado en las letras hipotecarias escriturales deberá extender comprobantes en el que conste el “saldo pendiente de la deuda a la fecha de expedición”. A fs. 29 se glosó la liquidación de la deuda reclamada de \$ 330.014,1 expedida por la Contadora General de la entidad actora con fecha 17 de Julio de 2015;

- el certificado (o comprobante) de titularidad expedido por la persona (de la entidad) que lleve el registro y el comprobante de saldo deudor extendido por la entidad administradora del crédito legitiman al título inscripto por ante el registro “para el ejercicio de la totalidad de los derechos acordados por el deudor al acreedor en el instrumento de emisión de las letras ...”. A fs. 13/ 14 se glosó el certificado de titularidad nº 00095918 para ejecutar la letra nº 00113999, también librado por la Caja de Valores S.A. En ese certificado



se expresa textualmente que “se emite el presente certificado de titularidad para demandar la ejecución de la deuda impaga, a requerimiento del acreedor de la letra hipotecaria escritural mencionada. De conformidad con lo dispuesto en artículo 6º del decreto 780/95, modificado por el decreto 1389/98, el presente constituye título suficiente para que el acreedor pueda demandar la ejecución especial prevista en el título V de ley 24.441 (este certificado tiene vigencia hasta la fecha expresada como vencimiento). La letra hipotecaria escritural descrita se integra con las estipulaciones contenidas en la escritura correspondiente” (sic., fs. 14).

La jurisprudencia, incluso recogida anteriormente por este Tribunal en la causa citada “Banco Río ...” del 13/10/05, se pronunció por la habilidad del título hipotecario escritural o letra hipotecaria, en cuanto título ejecutivo complejo o integrado, compuesto por el certificado de titularidad (fs. 13/14) expedido por la entidad administradora del crédito, la constancia de la calidad de acreedor (fs. 82/83) también emitida por “Caja de Valores S.A.” y la certificación de deuda (fs. 29 argumento “a contrario sensu” Cám. Apel. Concordia, Sala Civ. y Com. III, 07/09/2004, “Banco Hipotecario c/ Quinteros, Héctor D.”, L.L. Litoral 2005, 379; Cám. Civ. y Com. Santa Fe, Sala I, 26/05/2003, “Banco Suquía c/ Rivera, Roberto B. y otra”, L.L. Litoral 2004-75 y Zeus T. 94-J-11, con nota aprobatoria de Cossari, Nelson G. A., “Letras Hipotecarias Escriturales: Registro y Ejecución”).



5.- En conclusión: contrariamente a lo alegado por la ejecutada en autos, el título causal integrado es idóneo y hábil, conforme se ha descripto en el párrafo anterior, para promover el cobro ejecutivo de la letra escritural, en los términos de la legislación especial que rige la cuestión (arts. 35, 36, 37, 39, 44, 45 y concs. ley 24441; dec./regl 780/95 modificado por el decreto 1389/98 arts. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 y 9bis; 595, 596, 542, 543 y concs. C.P.C). Este título es de por sí complejo porque resulta de la reunión y complementariedad de varios instrumentos que aisladamente carecen de idoneidad ejecutiva (repito: el certificado de titularidad de la letra para ejecutarla de fs. 13/14; la certificación de deuda de fs. 29 y la constancia de la calidad de acreedor de fs. 82/83), similar a otros cuerpos normativos que prevén supuestos particulares que atienden a la modalidad del crédito (por ejemplo: el cierre de la cuenta corriente bancaria y el certificado de saldo deudor para su ejecución, que regulan los arts. 1393, 1403, 1404, 1405, 1406 y concs. CCCN o el régimen de la tarjeta de crédito previsto por la ley nº 25.065 –cf. arts. 4, 6, 26, 27, 39, 40 y concs.-).

Ahora bien, y a los fines de la comunicabilidad de la denominada letra hipotecaria con el derecho del consumo, esos mismos documentos y títulos correlacionados entre sí sirven para que, conjuntamente con la escritura originaria del préstamo y la restante documentación adicional agregada a fs. 36/40 (constancia de entrega por parte de la actora de los montos que componen el total del crédito otorgado por \$ 400.000, constancia de



constitución en mora), conformen un título causal consumerista que cumplimente los requisitos establecidos por los arts. 36 y 37 LDC.

En efecto, y en el fallo plenario mencionado –como acotó Saux (aut. y ob. cit., La Ley 27/3/2017)- se efectuó un juicio de ponderación que armonizó las normas generales con las particulares, compatibilizando la privilegiada protección del consumidor con la tutela del derecho de propiedad, también de raigambre constitucional (arts. 16, 17, 18 y concc. Const. Nac). Se dijo allí que “la protección del consumidor no debe llevarse al extremo de decretar la inhabilidad del pagaré de consumo sin antes –y con carácter previo- permitir que se integre el título con documentación idónea y conducente relativa a la relación crediticia subyacente. Requerir *siempre* la cristalización de la relación crediticia de consumo en el texto de la cartular conduce prácticamente a su abolición como título de crédito y a su inhabilidad, protegiendo al consumidor pero a partir de la eliminación del régimen cambiario y la vía ejecutiva, en definitiva, dejando al pagaré sin función como cartular”. Se agregó que “conferir primacía al principio protectorio sin prescindir del análisis causal de la relación crediticia subyacente concilia las normativas en juego, armonizándolas, y no desnaturaliza el juicio ejecutivo, como en forma pionera lo decidió el Superior Tribunal Provincial en el caso “Cuevas” (C. 109.305, del 1/9/2010). Si la indagación causal fue admitida para determinar el juez competente, con más razón ello es de significación para controlar el cumplimiento de los requisitos de fondo previstos en el art. 36 LDC. Entonces,



agotada esa etapa integradora del pagaré de consumo como título complejo (el pagaré complementado con la documentación adicional relativa al negocio jurídico de fondo), allí sí debe arribarse, si correspondiere, a la declaración de inhabilidad del título”.

“La interpretación propuesta –se concluyó- surge de integrar las fuentes plurales en pugna, complementando dos racionalidades regulatorias diferentes, armonizándolas, de manera que la vinculación relacional de los microsistemas que interactúan, en vez del fraccionamiento de la unidad sistémica del derecho privado, logre la protección del consumidor sin sacrificar otros derechos e intereses en conflicto, como el derecho de propiedad, la tutela al crédito, el tráfico comercial” (sobre el derecho constitucional de propiedad ver CS, 27/12/ 2006 “Massa, Juan Agustín c/ Poder Ejecutivo Nacional - dto. 1570/01 y otro s/ amparo ley 16.986”, voto Dr. Lorenzetti).

En definitiva y aplicando la doctrina del fallo plenario aludido sobre el pagaré de consumo concluyo que la letra hipotecaria escritural (el certificado de titularidad para ejecutar la letra de fs. 13/14; el certificado o constancia de calidad de acreedor de fs. 82/83; la certificación del saldo adeudado de fs. 29, todos requisitos exigidos por el microsistema de la ley 24.441) puede integrarse con documentación adicional relativa al negocio causal subyacente (el contrato de crédito con garantía hipotecaria y creación de la letra hipotecaria, glosado a fs. 16/28) dentro del mismo juicio ejecutivo (arts. 595, 596, 542, 543 y concs. C.P.C.) conformando un título complejo que contenga



información clara y veraz, y además cumpla con los requisitos previstos en el art. 36 de la LDC para las operaciones de financiación o crédito para el consumo”. Este juicio de ponderación, pone de relieve que en autos se respetan los derechos del consumidor, las normas del fomento de planes de vivienda y la circulación del crédito que también está alcanzado por la tutela constitucional de la propiedad (arts. 16, 17, 18 y 19 Const. Nac.; arts. 1384, 1092, 1096, 1097, 1098, 1100, 1119 y 1120 y concs. CCCN; arts. 1, 4, 27, 35 a 49, 50,51, 52 a 67 ley 24.441; y arts. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 y 9 bis decreto reglamentario 780/95 T.O. dec.1389/98; arts. 595, 596, 542, 543 y concs. C.P.C.).

6.- Ingresando al análisis de la relación crediticia subyacente al título ejecutivo de autos debe establecerse si el certificado de titularidad para ejecutar la letra de fs. 13/14, el certificado de acreedor de fs. 82/83, y la constancia de saldo deudor de fs. 29 integrada con el contrato de préstamo hipotecario y de emisión de la letra escritural de fs. 16/28 cumplen - conjuntamente examinados- con los requisitos exigidos por el art. 36 de la ley 24240 –reformado por ley 26.361 (B.O. 7/4/08). La información que surge del certificado de titularidad de fs. 13/14 y de la letra hipotecaria integrada con la escritura de hipoteca (fs. 82/83; 87/98) cumple los requisitos exigidos por el ordenamiento protectorio: 1) el monto del préstamo \$ 400.000 (cuatrocientos mil pesos), el monto de \$ 100.000 (cien mil pesos) fue desembolsado mediante depósito en la cuenta de titularidad del deudor nro.



4035000015501279, mientras que el saldo de \$ 300.000 se entregó en tres cuotas de igual monto, conforme el avance de obra ejecutada (cfr. letra hipotecaria de fs. 87, y cláusula I.1 “Objeto. Monto. Destino del crédito.” de la escritura de hipoteca, fs. 87 vta.; ver constancias de depósitos de fs. 33/40); 2) la tasa de interés compensatorio vencido sobre saldos, se fijó a una tasa mixta mínima 10% y máxima 15%, con un período de ajuste de 3 meses; “la tasa será del 10 % anual nominal fija hasta el mes 48 (equivalente al 0,83% efectivo mensual), luego a partir del mes cuarenta y nueve, a contar desde el inicio del período de reembolso, la tasa de interés aplicable al Crédito será variable, siendo determinada por el acreedor en base a la variación que haya experimentado, desde el 10 de octubre de 2017, el “Coeficiente de Variación Salarial” (C.V.S) que publica el I.N.D.E.C. Los ajustes de tasa serán aplicados por trimestre calendario, los días 10 de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año. “La tasa tope”: la tasa de interés resultante del sistema de ajuste del presente crédito no podrá exceder el 15% nominal anual)” (letra hipotecaria escritural de fs. 82 –anexo interés- e hipoteca, cláusula III.3); 3) el interés punitivo equivale al 50% del interés compensatorio no pudiendo superar la tasa de interés punitivo máxima que fije el BCRA; 3) la tasa de interés efectiva anual 10% variable a partir del mes 49 (cfr. Condiciones del préstamo que surgen de la letra hipotecaria escritural de fs. 82/83); 4) la forma de amortización cantidad de pagos a realizar y su periodicidad: la cancelación del crédito se realizará mediante el “sistema francés”, por mes vencido, en



240 cuotas (20 años), a contarse desde el inicio del plazo de reembolso, esto es el 7/7/14 (cfr. cláusula III. 1 escritura hipotecaria, fs. 91), siendo el importe de la cuota inicial de \$ 4.008,52 (cuatro mil ocho pesos con cincuenta y dos ctvos.) (cfr. fs. 91 vta.); 5) los gastos extras y adicionales si los hubiere: los intereses pactados no incluyen el IVA sobre intereses que son a cargo del deudor; el seguro de vida ha sido contratado aparte con BHN Vida SA en beneficio del acreedor y su costo se abonará junto con las cuotas del préstamo, el tomador del crédito contrata en la misma compañía un seguro de incendio y otros daños materiales cuyo costo es a cargo del tomador y su pago se realiza juntamente con la cuota del reembolso del préstamo; comisión: el crédito devengará una comisión de administración equivalente al 2% (dos por ciento) del monto de la cuota que se compone de capital, interés, IVA s/ interés, valor de la prima de seguro de vida y de incendio (cfr. cláusula III.6 de la hipoteca, fs. 93vta.); 6) costo financiero total: resulta equivalente al 13,07% (trece con cero siete por ciento) efectivo anual incluyendo los intereses de la cláusula III.3 y los conceptos referidos en las cláusulas III. 6 y III.10 (cfr. cláusula III.7 de la escritura hipotecaria).

En conclusión: en la ejecución de una letra hipotecaria escritural el cumplimiento de los requisitos legales exigidos por el art. 36 de la ley de protección del consumidor 24.240 podrá resultar de las constancias y documentación requeridas por la legislación especial (ley 24.441 y dec./regl. 780/95 T.O. dec. 1389/98). Empero y a los fines de comprobar el cumplimiento



del “test del art. 36 L.D.C.” ese título causal integrado (conforme los presupuestos legales) es susceptible de completarse con el negocio jurídico subyacente (contrato de préstamo hipotecario y documentación adicional).

Como quedó sentado en los párrafos precedentes, el título complejo así conformado cumple con los requisitos previstos en el art. 36 de la LDC, por lo que propiciaré al acuerdo la confirmación de la sentencia recurrida, con costas a la ejecutada, apelada vencida (art. 556 CPC) difiriendo la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 del Dec./Ley 8904/77).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los Señores Jueces **Doctores Longobardi y Peralta Reyes**, por iguales argumentos votaron en sentido análogo.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Señor Juez **Doctor Galdós**, dijo:

Atento a lo acordado al tratar la cuestión anterior, demás fundamentos del Acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada y lo dispuesto por los arts. 266, 267 y concs. del CPCC, **se resuelve: confirmar** la sentencia recurrida. **Imponer** las costas a la ejecutada, apelada vencida (art. 556 CPC). **Diferir** la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 del Dec./Ley 8904/77).

Así lo voto.



A la misma cuestión, los Señores Jueces **Doctores Longobardi y Peralta Reyes**, por idénticos fundamentos votaron en el mismo sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

- S E N T E N C I A -

Azul, 26 de Abril de 2017.-

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del Acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266, 267 y concs. del C.P.C.C., **SE RESUELVE: confirmar** la sentencia recurrida. **Imponer** las costas a la ejecutada, apelada vencida (art. 556 CPC). **Diferir** la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 del Dec./Ley 8904/77). **Regístrese. Notifíquese** por Secretaría y **devuélvase**.

VICTOR MARIO PERALTA REYES
PRESIDENTE
CAMARA CIVIL Y COMERCIAL



SALA II

JORGE MARIO GALDÓS
JUEZ
CAMARA CIVIL Y COMERCIAL
SALA II

MARÍA INÉS LONGOBARDI
JUEZ
CAMARA CIVIL Y COMERCIAL
SALA II

ANTE MÍ

CLAUDIO MARCELO CAMINO
SECRETARIO
CAMARA CIVIL Y COMERCIAL
SALA II