



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Expte. N<sup>o</sup> 99532: HOBAICA, OLGA MARÌA C/ CAMPOS, TERESA ANGELA Y OTROS S/ EJECUCIÒN HIPOTECARIA

**AUTOS Y VISTOS:**

I. Vienen los autos a conocimiento del Tribunal en virtud del recurso de apelaciòn interpuesto por la parte ejecutada el 27.03.2021 contra la sentencia de trance y remate del 23.03.2021; concedido en relaciòn el 29.03.2021, se fundó a través del memorial del 06.04.2021, que mereció la réplica de la contraria el 12.04.2021.

II. En el decisorio cuestionado, la sentenciante rechazó la excepción de inhabilidad de título planteada por las coejecutadas Teresa Ángela Campos, Jorgelina Garmendia y María Victoria García, y mandó llevar adelante la ejecución hasta tanto le hagan a la acreedora Olga María Hobaica íntegro pago del capital reclamado de U\$S 125.265 y/o a opción del acreedor de bonos externos, o pesos en la cantidad suficiente para adquirir los dólares adeudados en el mercado libre de Nueva York (E.E. U.U.) o de la ciudad de Montevideo (Uruguay) al valor de cotización del día de la efectiva entrega, más intereses desde la fecha de mora -20.12.2020- hasta su efectivo pago y costas; los que no podrán exceder en su conjunto un 15% anual por todo concepto entre moratorios, compensatorios y punitorios. Asimismo, que no ingresaba al tratamiento del planteo formulado respecto de la teoría de la imprevisión, sin perjuicio de los derechos que la parte estimare corresponder en los términos del art. 551 del CPCC.

III.1. Se agravia la recurrente al referir dos cuestiones omitidas de tratamiento, solicitando la nulidad en los términos del art. 253 del CPCC: el planteo de la mora de la acreedora cuando su parte manifestó su voluntad de cumplimiento en distintas oportunidades -por medio de misivas como por el inicio de la mediación en un proceso sobre consignación de sumas-; y lo expuesto en torno a la tasa de justicia incumplida por la acreedora por tratarse de una deuda indeterminada. Se explaya sobre la iliquidez de lo reclamado que permita

VICI  
LIST  
N DE  
N  
CRA  
CIC  
RRA  
NIS  
DM  
N  
CIC  
CIC  
JUR  
-  
TAL  
OFIC  
OS

constituirla en mora, pues la ejecutante no estableció los parámetros necesarios para ello ni optó por el modo de exigir la obligación según lo pactado. Alegó que nada se dijo del monto depositado.

En cuanto a la excepción, niega la deuda e insiste en la iliquidez del título como requisito esencial; invoca la teoría de la imprevisión (art. 1091 del CCyCN) caso fortuito, abuso del derecho; alega la imposibilidad de cumplimiento desde el punto de vista de las restricciones cambiarias; aduce la prohibición de compra de divisas extranjera vigente.

Manifiesta que si bien fueron morigerados los intereses, lo cierto es que el 15 % anual por todo concepto también luce elevado; que aquí mal puede haber intereses desde que su parte no fue constituida en mora. En relación a las costas, señala que deberían serlo en el orden causado según el art.69 del CPCC atento a la naturaleza la cuestión y la falta de mala fe.

2. Al contestar el memorial, la contraria sostiene su insuficiencia técnica; luego rebate uno a uno los argumentos con base en el acotado margen cognoscitivo del proceso.

IV. En primer término cabe señalar en cuanto a la pretendida invalidez del decisorio derivada de la omisión del tratamiento de cuestiones planteadas, analizadas las constancias de la causa, no puede prosperar. Bien dice la apelante que el recurso de apelación comprende el de nulidad por defectos de la sentencia (art. 253 del CPCC); sin embargo, cuando los agravios puedan ser reparados por vía de la apelación no corresponde así declararla pues siempre debe estarse al principio de validez del acto jurisdiccional.

Salvo claro está, de mediar un vicio esencial en la estructuración de la sentencia que entiendo aquí no se constata de un modo tal que sea capaz de poner en peligro el derecho que le asiste al apelante, o bien que no pueda ser -en su caso- reparado a través del tratamiento de los agravios debidamente fundados, vale aclarar. En este sentido nuestro Superior Tribunal local ha dicho que viola la ley procesal la Cámara "que no considera una cuestión que no fue examinada por el juez de primera instancia, no obstante su inserción, tanto en el escrito inicial como en la expresión de agravios" (SCBA, Ac. 23.433, DJJBA, 22-VI-78; v, 114, p, 138).

Concordantemente, el juzgamiento de la nulidad de una sentenciase debe actuar con prudencia procurando utilizar este remedio como última opción, en supuestos en que los vicios no puedan ser subsanados o nos enfrentemos a



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

una vulneración manifiesta del derecho de defensa en juicio o debido proceso (arts. 163 inc. 5, 242 del CPCC, 15 de la Const. Prov.; 18 Const. Nac.).

Dicho ello se ha de asumir esa tarea, no sin antes decir que los jueces no están obligados a seguir todas las alegaciones ni meritar todos los elementos obrantes, sino tan sólo aquellos pertinentes y relevantes para la correcta solución del litigio (arts. 163 inc. 6, 384 CPCC).

V. 1. En relación a la excepción de inhabilidad de título, negación de la deuda y falta de liquidez -que según las ejecutadas haría imposible el cumplimiento de la obligación-, es imperioso señalar que en principio es improcedente la excepción de inhabilidad de título planteada en el marco de una ejecución hipotecaria dado el acotado margen del art. 595 del CPCC, más allá del deber del órgano jurisdiccional de examinar el documento base de la ejecución a efectos de comprobar si se encuentran cumplidos los presupuestos del título ejecutivo.

Si bien puede considerarse excepcionalmente esa defensa, cuando mediante ella se pone de manifiesto la falta de alguno de los presupuestos básicos del proceso de ejecutivo como la vinculación jurídica de las partes y la exigibilidad de la deuda, lo cierto es que tales casos no se dan aquí.

Por otra parte, como indica la iudex a quo, cuando el contrato de mutuo hipotecario establece el capital de origen, el plazo y la forma convenidos para la devolución del dinero, la cantidad de cuotas, la tasa de interés, etc., resulta improcedente la excepción, pues surgen de aquel los requisitos legales que tornan al título ejecutable (v, escritura hipotecaria de fecha 21.12.2017 adjunta el 23.12.2020).

Asimismo, si no se desconoció haber suscripto el mutuo hipotecario base de la ejecución, la mera negativa de la deuda es insuficiente para fundar la excepción pues si la ejecutada revistió la calidad de tomadora del préstamo reconociendo haber recibido la suma consignada en el contrato de mutuo con garantía hipotecaria -cuyo acto consta por escritura pública- y no alegó y menos probó haber cancelado el total de la obligación, mal puede ahora, en la ejecución iniciada por falta de pago negar la deuda, pues ello importa obrar al margen de

VICI  
LST  
DE  
N  
R  
C  
O  
R  
L  
R  
N  
S  
D  
M  
N  
C  
O  
D  
C  
S  
J  
R  
I  
-  
T  
A  
L  
O  
F  
I  
C  
O  
S

la buena fe que exige la celebración, interpretación y ejecución de los negocios jurídicos (arts. 9, 957, 958, 961 y conchs. del CCyCN).

En cuanto al tema puntual de la liquidez de la deuda o su fácil liquidación, si bien será necesario en la etapa procesal oportuna efectuar ciertos cálculos para determinar el monto a cancelar, lo cierto es que los datos consignados en el instrumento permiten dar por satisfecho tal requisito legal (arts. 500, 501 del CPCC). Así, es improcedente el planteo de la deudora máxime cuando ella misma al oponer excepciones practicó liquidación y depositó una suma de dinero; conducta abiertamente contradictorio sólo con la alegada iliquidez del reclamo sino con la negativa de la deuda que hasta hoy mantiene entre sus argumentos.

2. A reglón seguido se expone en punto a que la ejecutante no mencionó qué opción utilizaría según lo pactado en el contrato, donde las partes dejaron constancia de que si la entrega de los dólares fuera de cumplimiento imposible por causas ajenas a la voluntad de la deudora, deberá ésta entregar "a opción del acreedor" bonos externos o pesos en la casilla suficiente para adquirir los dólares adeudados en el mercado libre de la ciudad de Nueva York (un) o de la ciudad de Montevideo (Uruguay) tomándose la cotización del día de la entrega.

Más allá de los argumentos vertidos en el memorial, debe estarse al hecho de que al promoverse la ejecución (23.12.2020) la acreedora reclamó en dólares estadounidenses (US\$ 125.265) ejerciendo en ese modo la opción a que refiere la quejosa, sin siquiera aludir a la posibilidad de exigir bonos externos. Asimismo, las ejecutadas fueron intimadas en esa moneda (v, mandamientos agregados el 19.02.2021) por lo que no cabe duda de la opción fue ejercida por medio de aquellos actos procesales que no fueron objetados en su oportunidad (arts. 529, 540 del CPCC).

Coadyuva a lo anterior lo dicho en la presentación del 25.02.2021 donde las accionantes rechazaron el depósito en moneda de curso legal, por no cumplir ni con la obligación asumida en el título hipotecario y mucho menos con los términos del reclamo trazados en la demanda. En este sendero, surge que lo dispuesto por la sentenciante al condenar, dista de ser concreto pues sólo debió determinar el modo de cumplimiento de la obligación sin dar al acreedor la posibilidad de optar por bonos externos o pesos en cantidad suficiente (art. 549 del CPCC).



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

3. Ahora bien, estando entonces al capital de condena en moneda extranjera - sin posibilidad de opción- no cabe desconocer la imposibilidad fáctica actual relativa al poder de adquisición en entidades bancarias de dólares estadounidenses (conf. Comunicación "A" 6815, emanada del Banco Central de la República Argentina con vigencia a partir del 28.10.2019, punto 1, 6). Circunstancia sin duda sobreviniente a la fecha de constitución de la obligación que debe ser ponderada por el Tribunal para proporcionar una solución alternativa acorde a esa realidad imperante (art. 163 incs. 5 y 6 del CPCC), impuesta por las limitaciones de la actividad cambiaria que indican que las coejecutadas -personas humanas residentes- sólo podrían adquirir libremente la suma de U\$S 200 por mes cada una, en el conjunto de las entidades autorizadas a operar como agentes de cambio.

Ante esta coyuntura actual, es necesario determinar excepcionalmente las pautas bajo las cuales ha de ser cancelada la deuda, de manera tal que la condena ejecutiva no se torne de cumplimiento imposible, materialmente inútil o ilusorio el derecho que ella reconoce.

Teniendo en cuenta lo anterior, deberán las deudoras cancelar su obligación entregando ala acreedora la cantidad de U\$S 600, en tanto es el monto máximo que hoy pueden válidamente adquirir de acuerdo a la normativa de emergencia citada, siempre y cuando la misma continúe vigente al momento de efectuar el pago.

En lo que hace al saldo restante que excede ampliamente la posibilidad de adquirir en el mercado oficial dólares estadounidenses, no queda otra opción establecer que deba cancelarse la deuda por una cantidad de moneda de curso legal al valor equivalente al del dólar tipo vendedor que informe el Banco Central de la República el día anterior al del efectivo pago. Y ello, con más el 30% que se estima como un parámetro razonable para que tanto el ejecutante como el ejecutado -por cierto ambos destinatarios de las consecuencias de nuestro sistema económico financiero- queden en un pie de equilibrio en atención a las medidas que sobrevinieron al documento cambial que suscribieron. A su vez dicho porcentaje se aprecia justo en tanto se torna coincidente con el llamado

VIC  
LST  
N DE  
RRA  
CIC  
VRA  
NIS  
DM  
N  
CIC  
CIC  
JUR  
-  
TAL  
OFI  
OSO

"impuesto país" que determina el art. 35 de la ley 27.541 publicada en el B.O. el 23.12.2019, pauta ya tomada por esta Alzada en la causas análogas al presente "Zuccato", 98.559, int. de 07.07.20 y "Mendoza", 99.441, int. del 18.05.21) (arts. 3, 960 del CCyCN).

La solución dada lo es más allá de la necesidad de avanzar sobre el análisis del instituto de la imprevisión invocado por el apelante, contemplado en el art. 1091 del CCyCN, que permite obtener la resolución o la modificación de los contratos cuando a causa de circunstancias extraordinarias e imprevisibles, la prestación a cargo de una de las partes se hubiera tornado excesivamente onerosa. Pues en el caso no se vislumbra la mentada excesiva onerosidad sino más bien una condena de cumplimiento imposible en el marco de una serie de circunstancias puntuales y actuales reinantes en nuestro país.

En consecuencia, deberá modificarse en este aspecto la sentencia apelada y reconocer la posibilidad de cancelar la deuda en la modalidad arriba expresada. En la etapa procesal oportuna, habrán de considerarse las sumas depositadas y dadas en pago (art. 501 del CPCC).

VI. 1. Alega la recurrente que mal puede haber intereses desde que su parte no fue constituida en mora.

Del título ejecutivo (v, escritura hipotecaria adjunta el 23.12.2020) surge la forma de pago y sus plazos conviniendo las partes de modo expreso que la deudora debía abonar una suma determinada, quedando así configurada la mora de pleno derecho del deudor al incumplir la última cuota pactada el 20.12.2019 (arts. 886 del CCyCN). Tratándose de una obligación de plazo convenido e inequívocamente cierto, rige el régimen de la mora automática previsto por la norma que se produce al solo vencimiento del plazo en que debía cumplirse sin necesidad de intimación.

En función de ello, si el pago no se realizó en la fecha convenida -como ha acontecido- no puede concluirse en la inexistencia de mora por falta de intimación pues el incumplimiento se hace jurídicamente relevante y compromete la responsabilidad del deudor por las consecuencias de una conducta que desde entonces, ya resulta violatoria de las previsionales convencionales estipuladas (arts. 508, 622, 1197, 1198 del Código Civil).

De ahí que lo invocado ante la Alzada es inatendible, debiendo ser confirmada la fecha de mora dispuesta en la instancia -20.12.2020- en orden al principio



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

constitucional que prohíbe agravar, perjudicar o empeorar objetivamente la situación del recurrente.

En relación a los intereses, aún cuando la condena ha sido en dólares estadounidenses y una mínima parte (\$ 600,00) podrá cancelarse en esa moneda, la mayor parte de la deuda lo será en moneda de curso legal (en tanto continúen las restricciones de moneda extranjera) la tasa del 15% anual en todo concepto (interés moratorio y compensatorio) resulta razonable, por lo que se la ha de confirmar.

2. Señala la apelante que la acreedora fue constituida en mora en tanto su parte manifestó su voluntad de cumplimiento en distintas oportunidades -por medio de misivas como por el inicio de la mediación en un proceso sobre consignación de sumas-.

En cuanto a las cartas documento agregadas el 17.02.2021, de fechas 16.12.2020 y 21.01.2021, sabido es que la acreedora no se encuentra obligada a aceptar pagos parciales o insuficientes o que no mantengan identidad con la modalidad pactada conforme los arts. 886 segundo párrafo y 867 del CCyCN sobre el objeto del pago.

Conforme el art. 869 del CCyCN se impone el principio de integridad e indivisibilidad del pago según el cual el mismo debe ser completo, desde que el acreedor no estará obligado a recibir ni pagos parciales, fuera de término o que no cumpla la prestación debida. Se transgrede entonces dicho principio cuando el deudor no cumple o no coloca a disposición la prestación adeudada en su totalidad, quedando en claro que si el acreedor no acepta voluntariamente esta posibilidad de cumplimiento -tal como aquí ocurre- aquél no puede ser llevado a cabo de esa manera. Asimismo, este principio se condice con lo dispuesto por el art. 870 del CCyCN que en relación a las sumas de dinero dispone que el pago sólo es íntegro si incluye el capital más los intereses -extremo que tampoco se ve superado en el caso-, de modo que si el mismo no cubre los accesorios de la deuda, el pago no puede considerarse como tal. Situaciones que no se han dado en la causa.

VICI  
LIST  
N DE  
CIC  
RA  
NIS  
DM  
N  
CIC  
S  
JUR  
-  
TAL  
OFI  
OSO

Respecto de la mediación frustrada por un "proceso de consignación", tal argumento carece de incidencia en la decisión de este proceso en tanto lo único que podría haber incidido era la tramitación del juicio de consignación con el dictado de sentencia favorable, situación que tampoco se ha producido.

3. En cuanto a lo señalado en torno a la tasa de justicia, si bien se trata de una cuestión a ser abordada al tiempo que la autoridad de aplicación la exija y el actuario la determine, lo cierto es que no existe al respecto agravio cierto y concreto; solo se trata a través de ese argumento evidenciar la iliquidez de la deuda, cuestión ya abordada. Por lo demás, los agravios no alcanzan para profundizar en la revisión dado que se diluyen en explicaciones dogmáticas, abstractas y genéricas relativas a la caracterización de conceptos que poco aportan a los motivos concretos que llevaron a la iudex a quo a resolver como lo hizo (arts. 260, 261 del CPCC).

VII. En relación a la imposición de costas a las ejecutadas a las vencidas, es una decisión correcta de acuerdo al principio general que indica que rige la materia, observando para ello la cuestión desde una óptica puramente objetiva, desdeñando los móviles subjetivos que pudieron haber guiado a los justiciables (art. 68 del CPCC), sin que se adviertan en el caso excepciones que justifiquen eximir al litigante vencido. Las de esta instancia deberán ser impuestas a los recurrentes en aquella misma condición de vencidas (art. cit.).

En consecuencia, este Tribunal RESUELVE: Modificar el decisorio del 23.03.2021 en cuanto al modo de cumplimiento de la condena, debiendo las coejecutadas Teresa Ángela Campos, Jorgelina Garmendia y María Victoria García hacer entrega a su acreedora de la suma U\$S 600,00 billetes y el saldo restante en moneda de curso legal al valor equivalente al del dólar tipo vendedor que informe el Banco Central de la República el día anterior al del efectivo pago, más el 30%; fórmula que tendrá vigencia en tanto se mantengan las restricciones vigentes al tiempo del dictado de esta sentencia. Las costas de esta instancia se imponen a las recurrentes en su condición de vencidas (arts. 16, 17, 18 de la Const. Nac.; 15 de la Const. Prov.; 34 inc. 4, 68, 163 incs. 5 y 6, 242, 253, 384, 500, 501, 529, 540, 542, 595 del CPCC; 9, 867, 869, 870, 886, 957, 958, 960, 1091 del CCyCN; art. 35 ley 27.541).

Regístrese. Devuélvase por la vía que corresponda.





**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 15/06/2021 11:23:13 - JANKA Mauricio - JUEZ

Funcionario Firmante: 15/06/2021 11:25:30 - DABADIE María Rosa - JUEZ

Funcionario Firmante: 15/06/2021 11:31:02 - FERNÁNDEZ Gastón Cesar -

**SECRETARIO DE CÁMARA**

%07Fè+p\$F6^8Š

233800118004382262

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL - DOLORES**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

USO  
OFIC  
IAL  
-  
JURI  
SDIC  
CIO  
N  
ADM  
NIS  
TRA  
CIO  
N DE  
JUST  
ICIA

Vertical line on the left side of the page.

Vertical line on the right side of the page.