

Expediente: **10749/13**
Carátula: **BANCO HIPOTECARIO S.A. C/ SUCESORES DE EMILIA RAQUEL JORRAT DE CACERES S/ EJECUCION HIPOTECARIA**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IV**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **29/06/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - JORRAT, ALEJANDRA MARÍA-POR DERECHO PROPIO
20176145081 - BANCO HIPOTECARIO S.A., -ACTOR
900000000000 - CACERES, JOSEFINA-HEREDERO DEMANDADO
20176145081 - TERAN, NICOLAS JOSE-POR DERECHO PROPIO
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

JUICIO: "BANCO HIPOTECARIO S.A. c/ SUCESORES DE EMILIA RAQUEL JORRAT DE CACERES s/ EJECUCION HIPOTECARIA". Expte. N° 10749/13.

2

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IV

ACTUACIONES N°: 10749/13



H104047921888

JUICIO: "BANCO HIPOTECARIO S.A. c/ SUCESORES DE EMILIA RAQUEL JORRAT DE CACERES s/ EJECUCION HIPOTECARIA". Expte. N° 10749/13.

San Miguel de Tucumán, 28 de junio de 2024

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: "BANCO HIPOTECARIO S.A. c/ SUCESORES DE EMILIA RAQUEL JORRAT DE CÁ CERES s/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA - PRINCIPAL - ", de los que

RESULTA:

En fecha 11/12/2013, la parte actora en autos Banco Hipotecario S.A., por intermedio de su letrado apoderado, Nicolás Terán; inicia ejecución hipotecaria en contra de Emilia Raquel Jorrat de Cáseres, por la suma de \$9.420,58 (pesos nueve mil cuatrocientos veinte con cincuenta y ocho centavos), con más los intereses pactados en cláusulas quinta y décimo segunda de la escritura hipotecaria base de esta acción, calculados desde la fecha de liquidación de deuda, hasta su efectivo pago, gastos y costas.

Manifiesta que el importe reclamado surge el contrato de mutuo con garantía hipotecaria por la suma de \$18.042; celebrado entre las partes, e instrumentado mediante escritura pública n° 22 del 30/01/1998, pasada por ante la escribana Pública María Laura Ojeda Uriburu de Colombres, inscripta en el Registro Inmobiliario bajo la matrícula registral S-23471/12.

Conforme cláusula cuarta del mencionado instrumento la deudora se comprometió a reintegrar el préstamo otorgado en 205 cuotas mensuales consecutivas. Que como garantía de cumplimiento de la obligación antes referida, la ejecutada constituyó a favor de la parte actora un derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio sobre el inmueble de su propiedad sito en calle Alsina N° 2462 - Primer Piso - Dpto "F" - Unidad "12" de esta ciudad, inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la matrícula registral S-23471/12, cuyos demás datos identificatorios surgen de la escritura base del presente litigio.

Sostiene que el monto que se ejecuta en autos de \$9.420,58 (pesos nueve mil cuatrocientos veinte con cincuenta y ocho centavos) surge de la liquidación de deuda que se acompaña a la demanda, correspondiente al saldo de capital impago del préstamo calculado al 02/12/13. La parte actora efectúa expresa reserva de ampliar el monto de la ejecución por aquellos períodos cuyo vencimiento se produzca durante el transcurso de la litis y solicita se haga lugar a la demanda con imposición de costas.

Intimada de pago en fecha 24/07/2014, la parte accionada ha dejado vencer el término legal para oponer excepciones legítimas, ordenando mediante resolución de fecha 14/10/2014, se lleve adelante la presente ejecución con costas a la demandada.

En fecha 29/09/2015 se presenta Josefina Cáseres, en carácter de heredera de Emilia Raquel Jorrat de Cáseres, junto a su letrada patrocinante Alejandra María Jorrat, denuncia el fallecimiento de la actora y solicita se declare la nulidad de todo lo actuado.

Mediante resolución de fecha 22/06/2016, se ordena declarar de oficio la nulidad de todo lo actuado en la presente causa desde la medida de intimación de pago y citación de remate de fs. 36 y los actos que son su consecuencia, incluyéndose la sentencia de fecha 14/10/2014, imponiendo costas a la parte actora.

En fecha 13/07/2020, se reabren los términos suspendidos por providencias de fecha 29/9/15 y 19/10/18.

Intimada nuevamente de pago, en fecha 22/03/2024, la parte accionada dejó vencer el término legal para oponer excepciones legítimas.

Corresponde aclarar que, si bien habitualmente se menciona el crédito hipotecario o, aún más sencillamente, la hipoteca, como una entidad única, en esta expresión deben destacarse dos elementos: el crédito y la hipoteca. Generalmente existe una gran confusión entre el derecho personal garantizado y el derecho real garantizante, por lo que deben separarse ambos conceptos. Así, Elena I. Highton ("Juicio Hipotecario", T. 1, Edit. Hammurabi, Bs. As., 1997, pág. 97 y sgts.) aclara que, en razón de ejecutarse un crédito hipotecario, esta entidad se encuentra compuesta por dos elementos (el crédito y la hipoteca). Es necesario presentar un título de donde surja prima facie la existencia de estos dos derechos, el derecho personal de crédito y el derecho real accesorio de hipoteca. Esta misma autora afirma que el título referido al crédito es más importante que el título referido a la hipoteca; pues puede haber crédito sin hipoteca, lo que permitirá llevar adelante la ejecución, pero no a la inversa.

En definitiva, debe distinguirse el crédito por un lado y la garantía hipotecaria por el otro. Y en tanto la convención constitutiva de hipoteca debe otorgarse por escritura pública, no ocurre lo mismo con el acto del cual surja la obligación que se garantiza, así el artículo 3128 CC (actual art. 2208 C.C.yC.) dispone que podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca y la del contrato a que acceda. Asimismo, el acto constitutivo de la hipoteca debe contener la fecha y la naturaleza del contrato a que accede y el archivo en que se encuentra (art. 3131 CC, hoy art. 2209 C.C.yC.), ya que está claro que el derecho de garantía es accesorio a un crédito o a un contrato. Así también es necesario que al momento en que nace la hipoteca exista el acto jurídico generador del crédito, de modo tal que cuando nazca, todos lo puedan reconocer como el originariamente garantizado con hipoteca.

Por lo expuesto, y reuniendo los instrumentos acompañados los requisitos exigidos por la ley sustancial, corresponde llevar adelante la presente ejecución con costas a la parte vencida, con más los intereses pactados en el instrumento base de la presente demanda, que no pueden exceder el 60% anual en todo concepto. Aquellos comienzan a correr desde la fecha de mora (02/12/2013) hasta la fecha de efectivo pago, y deberán ser actualizados oportunamente conforme las pautas de la presente resolución.

Con relación a las costas, corresponde que sean soportadas por la parte demandada, sobre la base del principio objetivo de la derrota (arts. 60 y 61 del CPCC).

Por ello,

RESUELVO:

1) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por BANCO HIPOTECARIO S.A. en contra de SUCESORES DE EMILIA RAQUEL JORRAT DE CÁCERES hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado en \$9.420,58 (pesos nueve mil cuatrocientos veinte con cincuenta y ocho centavos) con más sus intereses, gastos y costas. El monto reclamado devengará los intereses pactados en el instrumento base de la presente demanda, hasta la fecha del efectivo pago; no pudiendo exceder el valor equivalente al porcentual de la tasa activa emitida por el Banco de la Nación Argentina en todo concepto.

2) REGULAR HONORARIOS por la labor profesional desarrollada en el presente juicio por la primera etapa, al letrado Nicolás José Terán (doble carácter) en la suma de PESOS QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS (\$542.500) con más los intereses que devengue la tasa activa emitida por el Banco de la Nación Argentina desde la fecha de la presente resolución hasta la fecha de efectivo pago.

3) OPORTUNAMENTE practíquese planilla por la interesada.

MCM 10749/13.

HAGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV Nominación

Actuación firmada en fecha 28/06/2024

Certificado digital:
CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.