

Expediente: **4121/24**

Carátula: **TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) SA C/ RIOS JESUS DANIEL S/ EJECUCION HIPOTECARIA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **22/05/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - RIOS, JESUS DANIEL-DEMANDADO

30715572318221 - FISCALIA CC Y TRABAJO II -

23276816829 - TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) SA, -ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 4121/24



H106018496846

JUICIO: TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) SA c/ RIOS JESUS DANIEL s/ EJECUCION HIPOTECARIA.- EXPTE. N° 4121/24.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

San Miguel de Tucumán, 21 de mayo de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en los autos caratulados: **“TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) SA c/ RIOS JESUS DANIEL s/ EJECUCION HIPOTECARIA”** y

CONSIDERANDO:

Que el 19-09-24, el letrado Alberto José Medrano Patrón, en carácter de apoderado de Banco Hipotecario S.A., que a su vez es apoderado de la actora, (que entregó poder especial en carácter de fiduciario de “Fideicomiso Financiero Cédulas Hipotecarias UVA Serie 1”), inicia juicio de ejecución hipotecaria en contra de **JESÚS DANIEL RÍOS, DNI n° 31.254.584**, por el valor de UVAs 14.087,25, en concepto de capital con más los intereses que corresponden conforme las modalidades y porcentajes pactados en Contrato de Mutuo Hipotecario.

Invoca que la fecha de mora se produjo el 12-04-21 y solicita expresamente la capitalización de los intereses, conforme liquidación y certificado de deuda que adjunta, además de los accesorios contractuales y legales previstos, todo ello con expresa imposición de costas al demandado.

Como relato de los hechos indica que conforme la Escritura Hipotecaria que acompaña, el demandado contrató con el Banco Hipotecario Sociedad Anónima, en fecha 16-03-17, un Contrato de Mutuo con garantía hipotecaria. En consecuencia de dicho Contrato, el accionado recibió la suma

de \$293.700, equivalente a 16.463 UVAs.

Refiere que en tal acto, como contraprestación por el crédito otorgado, el deudor emite una Letra Hipotecaria de carácter escritural en los términos del art. 39 y cc de la Ley 24.441 y sus decretos reglamentarios.

Relata que el deudor se obligó a restituir el capital del crédito otorgado, en cantidad de cuotas mensuales y consecutivas acordadas mediante el denominado “sistema francés”, más la tasa de interés, según la alícuota y porcentaje detallado en el título que sustenta la ejecución, la que manifiesta será materia de planilla de liquidación, en su oportunidad.

Afirma que fue pactado que la mora se producía de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna aclarando que, al haberse previsto la capitalización de intereses, la deuda capital puede resultar ser superior al capital prestado.

Añade que la mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el deudor, en especial la falta de pago en término de las cuotas, permitiría al Banco declarar la caducidad de todos los plazos establecidos en escritura hipotecaria y, en consecuencia, a exigir la inmediata e íntegra devolución y reembolso del capital adeudado, la aplicación de los intereses compensatorios y punitivos hasta la total devolución del capital adeudado con más los intereses, las costas y los costos del proceso de ejecución.

Señala que, como garantía del pago, la parte demandada gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor del acreedor el inmueble Matrícula T-24338/9.

Como derecho alega lo establecido en los artículos 2205 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, el artículo 39 de la ley 24.441 y disposiciones ccdtes.

Efectúa consideraciones respecto de la letra hipotecaria. Transcribe doctrina y jurisprudencia que estima de aplicación.

Destaca que los préstamos en UVAs se encuentran regulados por la ley N° 25.827 y ampliado por ley N° 27.271 y comunicaciones “A-5976” y “A-6069” del BCRA.

Manifiesta que de la lectura del Contrato de Mutuo, resulta palmario que aquel contiene una obligación de deuda de valor, con sustento legal.

Define obligación de valor como aquella que tiene por objeto un valor abstracto o una utilidad, constituida por bienes. Así, lo adeudado no es una suma de dinero, sino un valor que necesariamente habrá de medirse en dinero en el momento del pago. Transcribe el art. 772 del CCyCN y doctrina.

Por último, en orden de preservar el principio de identidad de pago consagrado por el art. 868 del CCyCN, solicita que se ordene llevar adelante la ejecución en UVAs, debiéndose pagar el importe en pesos que surja al tiempo del efectivo y total pago.

Acompañada documentación original, en fecha 17-10-24 se ordena al actor que, conforme lo previsto en el art. 417, inc. 3 Del CPCyC, denuncie la suma equivalente a UVAs 14.087,25 reclamada en la demanda, sin que ello implique desnaturalizar la deuda valor pretendida.

A fin de dar cumplimiento con solicitado, el letrado apoderado en presentación del 22-10-24 aclara que a la fecha de interposición de la demanda, la cotización de cada UVA era de \$1.165,88 por lo que lo reclamado ascendía a esa fecha a \$16.424.043,03.

Así, por proveído del 23-10-24 se dispone intimar de pago al demandado por la suma de \$16.424.043,03 con más \$6.569.617 estimada para acrecidas. Al mismo tiempo citarlo de remate para que dentro de los cinco días de recibida la notificación, se oponga al reclamo (efectuándolo con un abogado o abogada) y, de no hacerlo, el juicio continuará su trámite.

Intimada de pago y citada de remate la parte demandada por diligencia de fecha 12-11-24, ha dejado vencer el plazo de ley sin oponer excepción alguna respecto de la ejecución seguida en su contra.

Practicada y repuesta planilla fiscal, por proveído del 28-04-25 se dispone dar vista al Agente Fiscal, atento a una posible aplicación de la ley 24.240, a fin de que se expida al respecto.

Acompañado dictamen el 09-05-25, en el que la Sra. Agente Fiscal considera cumplidos los requisitos del art. 36 de la ley 24.240 y que la Suscripta resulta competente para actuar en los presentes actuados, se ordena el pase de los autos a despacho a resolver (ver proveído del 12-05-25).

En la especie, inició la actora juicio de ejecución hipotecaria en contra de Jesús Daniel Ríos, fundado en un Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria, conforme la escritura N° 79 y su acta notarial complementaria rectificativa n° 265, de fechas 16-03-17 y 09-08-17, respectivamente.

Cabe destacar que nos encontramos frente a un negocio jurídico librado en el marco de una relación de consumo por lo que se debe analizar la presente conforme el régimen tuitivo de los consumidores y usuarios.

De la compulsa de la documentación mencionada, se constata: a) La descripción del bien objeto de la compra; b) El precio al contado; c) El importe a desembolsar inicialmente dejándose en claro que el importe originalmente pactado se actualizaría conforme las variaciones que pueda sufrir la Unidad de Valor Adquisitivo; d) la tasa de interés a aplicar con la salvedad que el UVA es ajustable (compensatorios en cláusula III.3 y punitorios en cláusula III.13); e) El costo financiero total (cláusula III.7); f) El sistema de amortización de capital y cancelación de los intereses; g) La cantidad, periodicidad y monto de los pagos a realizar y h) Los gastos extras, seguros o adicionales, de existir.

En virtud de lo expuesto, constituyendo la letra un título hábil para su ejecución conforme el art. 39 de la ley 24.441 y constatado el cumplimiento de lo normado en el art. 36 de la Ley de Defensa del Consumidor, corresponde **ORDENAR** se lleve adelante la ejecución seguida por **TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.** en contra de **RIOS JESÚS DANIEL** hasta hacerse el acreedor íntegro pago del capital reclamado de CATORCE MIL OCHENTA Y SIETE CON 25/100 UVAs (14.087,25 UVAs) con más sus intereses, gastos y costas, desde la fecha de la mora, esto es 12-04-21 y hasta su efectivo pago.

Respecto de los intereses debe decirse que se encuentran pactados en cláusula III.3, en cuanto dispone que: *“Interés. A partir de la fecha y hasta su efectivo pago, el crédito instrumentado en LA LETRA devengará un interés compensatorio vencido sobre saldos, pagadero por períodos mensuales conjuntamente con las cuotas de amortización de capital () La tasa de interés del crédito será del cinco con cincuenta por ciento (5,50%) nominal anual fija, equivalente al cero con cuarenta y seis por ciento (0,46%) efectivo mensual (...)*” y los punitorios en cláusula III.13, que determina que: *“Interés punitorio. En todos los casos de mora, el saldo de capital adeudado devengará, además del interés compensatorio pactado, un interés punitorio equivalente al cincuenta por ciento (50%) del interés compensatorio, no pudiendo superar la tasa de interés punitorio máxima que fije el Banco Central de la República Argentina”* .

En casos como el presente y porcentajes similares la jurisprudencia dijo que: *“En el caso, las tasas de interés convenidas entre las partes constan en la Escritura Hipotecaria que sirve de base a esta ejecución y cuyas cláusulas Quinta y Décimo Tercera establecen las tasas de interés compensatorio en el 11% nominal*

anual y el punitorio en el equivalente al 50% del interés compensatorio, o sea un 5,5 % anual. En total un 16,5 % anual. En este contexto, los intereses convenidos no reflejan de modo alguno las afirmaciones vertidas por el apelante respecto a la arbitrariedad o a la violación de las normativas de raigambre constitucional consagradas por el art. 17 de la Constitución. La aseveración del recurrente en cuanto a que las pactadas serían tasas usurarias, injustas o distantes de la realidad económica, choca incluso con la propia morigeración efectuada por la a-quo, que estableció un tope del 24 % anual, interés que se aplicará sobre el monto reclamado ya pesificado y ajustado conforme la normativa de emergencia, por lo que este agravio se rechazará sin más consideraciones” (Sentencia N° 192 del 16-09-21, Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 1 en los autos “Banco Hipotecario S.A. vs. Gonzalez Carlos Alberto s/Ejecución Hipotecaria” Expte. 1974/01).

En virtud de ello, resultando los intereses pactados ajustados a derecho y dentro de los parámetros jurisprudencialmente fijados, corresponde receptarlos desde la fecha de la mora hasta su total y efectivo pago.

En relación a la capitalización semestral debe decirse que al encontrarse pactada de manera expresa en cláusula III.12, corresponde receptarla (cfr. art. 770, inc. a del CCyCN) .

Atento al resultado de la presente, se imponen las costas al demandado vencido por ser ley expresa (arts. 60 y 61 del CPCyC).

Por ello,

RESUELVO:

I.- ORDENAR se lleve adelante la ejecución seguida por **TMF TRUST COMPANY (ARGENTINA) S.A.** en contra de **RIOS JESÚS DANIEL** hasta hacerse la acreedora íntegro pago del capital reclamado de 14.087,25 UVAs con más los intereses compensatorios y punitorios pactados desde la fecha de la mora y hasta su total y efectivo pago.

II.- RECEPTAR la capitalización de intereses semestral, conforme lo considerado.

III.- COSTAS al demandado vencido por ser ley expresa.

IV.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios hasta tanto realice planilla de actualización a tales efectos.

HÁGASE SABER

FDO. DRA. A. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS.-JUEZ

JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IX° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 21/05/2025

Certificado digital:

CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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