

Expediente: **3171/24**
Carátula: **FITZ ROY PRODUCCIONES SRL C/ GUZMAN JAVIER ANDRES S/ EJECUCION HIPOTECARIA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **13/12/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20100169143 - FITZ ROY PRODUCCIONES SRL, -ACTOR
90000000000 - GUZMAN, JAVIER ANDRES-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3171/24



H106038247956

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IIIª nominación

JUICIO: "FITZ ROY PRODUCCIONES SRL c/ GUZMÁN JAVIER ANDRÉS s/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA". Exp. N° 3171/24

San Miguel de Tucumán, 12 de diciembre de 2024.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados "FITZ ROY PRODUCCIONES SRL c/ GUZMAN JAVIER ANDRES s/ EJECUCION HIPOTECARIA", y;

CONSIDERANDO:

I- Que en fecha 09/08/2024 (10:13) se presenta el letrado Víctor José Cristóbal Cortés, en el carácter de apoderado general para juicios de **FITZ ROY PRODUCCIONES S.R.L., CUIT N°30-71114780-9**, constituye domicilio procesal digital e inicia ejecución hipotecaria en contra de **JAVIER ANDRÉS GUZMÁN, DNI N° 23.518.439**, por la suma de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO VEINTIÚN MIL QUINIENTOS (U\$S 121.500.-)** por capital reclamado, con más intereses, gastos y costas de este proceso.-

Relata que la sociedad actora vendió al demandado trece (13) departamentos de su legítima propiedad, ubicados en pasaje Sánchez de Bustamante altura 1300 de esta ciudad.-

Informa que la operación se instrumentó ante el Escribano Público Martín Aníbal Santillán, mediante escritura pública de venta e hipoteca N° 47 de fecha 20/01/2024, por un precio total de U\$S 135.000.- (dólares estadounidenses ciento treinta y cinco mil), estipulado conforme art. 766 del Código Civil y Comercial de la Nación y afirma que el demandado renunció expresamente a la determinación que contempla el art. 765 del mismo texto legal.-

Explica que la forma de pago se estipuló en diez (10) cuotas iguales, mensuales y consecutivas de U\$S 13.500.- (dólares estadounidenses trece mil quinientos) cada una, venciendo la primera el 20 de marzo de 2024.-

Indica que en la misma escritura se constituyó hipoteca en primer grado de privilegio a favor de la empresa actora sobre nueve (9) departamentos, los que se identifican como unidades 01- 04- 06- 08- 09- 10- 11- 12 y 13.-

Manifiesta que el accionado solamente pagó la primera cuota de U\$S 13.500.- y, hasta la fecha, no ha efectuado ningún otro pago, no obstante la intimación realizada por carta documento del 22/05/2024. Por ello, promueve la presente ejecución hipotecaria, conforme a lo pactado en la cláusula cuarta y concordantes del mutuo hipotecario.-

Debidamente intimada de pago y citada de remate en fecha 31/10/2024, la parte accionada ha dejado vencer el término legal para oponer excepción legítima, por lo que corresponde llevar adelante la presente ejecución hipotecaria.-

En fecha 04/12/2024, oblada la planilla fiscal pasaron los autos a despacho para dictar sentencia.-

II- Encontrándose la causa a despacho para resolver y atento a la incontestación del demandado, adelanto que prosperará la ejecución hipotecaria. No obstante, se analizará el documento adjuntado.-

Del análisis de la escritura pública N° 47 surge que entre las partes se celebró una venta y que en la misma se constituyó hipoteca en primer grado de privilegio a favor de la empresa actora sobre 9 departamentos que se identifican como unidades 01, 04, 06, 08, 09, 10, 11, 12 y 13.-

Dichas unidades fueron inscriptas en el registro inmobiliario en las matrículas registrales N-52141/001, N-52141/004, N-52141/006, N-52141/008, N-52141/009, N-52141/010, N-52141/011, N-52141/012, N-52141/013.-

No caben dudas que el instrumento base de la demanda cumple con la totalidad de los requisitos de los títulos ejecutivos, esto es: abstracción, autonomía y literalidad; caracteres que justamente le otorgan su virtualidad ejecutiva. Y debe tenerse en cuenta que el título ejecutivo cumple la función de dar fundamento a la ejecución, es decir no hay ejecución sin título.-

Esta función tiene su razón en la presunción o certidumbre legal que ampara al título, al admitir que éste contiene un derecho cierto o presumiblemente cierto. De ello deriva la necesidad de su autosuficiencia o autonomía que integra al título ejecutivo, que además presupone un derecho cierto e insatisfecho; debe a la vez ser líquido, lo que lo hace cierto en cuanto a su cualidad y cantidad; debiendo ser además exigible, es decir, de plazo vencido y no sujeto a condición.-

Todos estos requisitos se cumplen en el instrumento base de la demanda, teniéndose en claro que no corresponde, de acuerdo a la naturaleza ejecutiva del presente juicio -cuyas características se mencionan anteriormente-, indagar sobre el tipo, calidad y características de la relación que dio

origen a la creación del documento.-

Conforme citada jurisprudencia: "De la lectura del título materia de ejecución, la Escritura Pública, surge que en el mismo documento se instrumenta tanto la compraventa como la garantía real de hipoteca que lo accede. El art. 485 del CPCCT preceptúa: "Traerán aparejada ejecución: 1. El instrumento público presentado en forma".-

En el caso, la escritura hipotecaria referida, constituye un título autónomo. Contiene todas las formalidades legales requeridas; expresa una obligación exigible de dinero, cumple con los requisitos de integración y suficiencia. Posee pautas claras para que la deuda pueda ser liquidada al consignar el monto originario del crédito, forma de pago, intereses pactados, mora automática, elementos estos con los cuales la deuda puede ser liquidada.-

De la lectura de la escritura pública se desprende que se cumple con los recaudos exigidos por el Código fondal toda vez que se encuentran claramente especificados en ella los sujetos, vendedor y comprador -principal-, venta como también el acreedor y deudor hipotecario, accesorio: garantía accesorio- de un inmueble debidamente identificado. (C.C.D.L., Sala 1, Expte: 7119/16, Sentencia N° 350 de fecha 30/10/2019).-

Es decir que los requisitos legales mencionados se encuentran cumplimentados en la especie, pues se trata de un instrumento público confeccionado en forma, se identifican los sujetos activo y pasivo y se encuentran debidamente especificados el crédito y el objeto de la hipoteca, por lo que contiene una deuda líquida y exigible. En definitiva, el título base de esta acción cuenta con todos los requisitos formales y necesarios para su habilidad (arts. 565, 567 inc. 1° CPCCT y arts. 2188, 2189, 2208 y 2209 CCCN), no requiriendo ser integrado con otro instrumento.-

En cuanto a los **intereses** del capital reclamado, comparto el criterio sostenido por la Excma. Cámara de Apelaciones del fuero: "... Los artículos 771 y 794 2° párrafo del Código Civil y Comercial de la Nación acuerdan a los magistrados la facultad de morigerar los intereses pactados cuando resulten violatorios de la moral y buenas costumbres o del derecho de propiedad por ser excesivos (artículos 279 y 958 del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley N° 26.994 y artículo 17 de la Constitución Nacional). En tal contexto debemos señalar que lo convenido en el contrato de mutuo oneroso base de la ejecución (fs. 03) respecto a los intereses compensatorios y punitivos traspasa los justos límites referenciados conforme lo admitido en los precedentes jurisprudenciales de la provincia para las deudas en dólares estadounidenses. Por lo tanto, como las tasas de interés acordadas por las partes aparecen desproporcionadas frente al capital prestado en dólares y lo que es de uso en el mercado financiero, corresponde morigerarlas para evitar que su aplicación estricta configure un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor" (CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 1; "ASSET CONSULTORA DE NEGOCIOS S.A. Vs. ABASTECEDORA DEL NORTE S.R.L. S/ COBRO EJECUTIVO", Expte: 4923/19, Sent n° 386 del 28/11/2022, Registro: 00066741-01). Por ello, resuelvo que el capital reclamado (en dólares estadounidenses) devengará los intereses pactados en el instrumento base de la presente demanda, no pudiendo exceder los mismos el 8% anual, por todo concepto, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago.-

Las **costas** se imponen a la parte demandada vencida por ser ley expresa (arts. 105 y 550 de la Ley 6176, art. 61 CPCCT).-

En virtud de lo precedentemente analizado, corresponde ordenar se lleve adelante la ejecución hipotecaria promovida por **FITZ ROY PRODUCCIONES S.R.L., CUIT N°30-71114780-9** en contra de **JAVIER ANDRÉS GUZMÁN, DNI N° 23.518.439**

, por la suma de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO VEINTIÚN MIL QUINIENTOS (U\$S 121.500.-)** por capital reclamado, con más intereses, gastos y costas de este proceso.-

III- Para la **regulación de honorarios** del profesional interviniente se tomará como base regulatoria la suma de USD 121.500, correspondiente al capital reclamado, a la cual se adicionará el interés condenado (desde la CD del 22/05/2024) que asciende al 4,6% (USD 5.589); es decir la base total asciende a USD 127.089 (dólares estadounidenses ciento veintisiete mil ochenta y nueve).-

"La controversia gira en relación a cómo se salda la deuda firme de U\$S 43.285,59, en pesos según cotización dólar oficial o dólar MEP (...) Esta Sala I, con su actual composición - Dra. Gisela Fajre - Sr. Carlos Courtadeya se expidió al respecto en el precedente URUEÑA ALFREDO RAFAEL c/ MAIZALL S.R.L. s/ COBRO EJECUTIVO, EXPTE. N° 4350/21, SENTENCIA N° 33 de fecha 27 de febrero de 2024, en la que los Vocales optaron, de común acuerdo por el Valor dólar Mep, atento el contexto del país. Consideramos que el contexto nacional no ha variado y resulta aplicable dicha cotización. Cabe destacar que el art. 765 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que si la obligación se pacta en moneda extranjera que no sea de curso legal en el País, el deudor puede cumplirla abonando su equivalente en moneda nacional. Pero como en la actualidad siguen existiendo varios precios del dólar (dólar turista, dólar contado con liquidación, dólar solidario, dólar MEP o dólar bolsa entre otros) cuyas cotizaciones implican brechas notorias; es necesario determinar cuál es el valor de cotización de la moneda extranjera (dólares estadounidenses en el caso) que se debe tomar a los fines de su conversión, sin que implique un despojo para ninguna de las partes litigantes" (Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 1. Expte. n° 9833/19. Sentencia n° 305 de fecha 07/10/2024).-

En consecuencia, corresponde ajustar la base regulatoria teniendo en cuenta la cotización del dólar MEP. Para dicha operación, tomo la cotización del día 11/12/2024 que publica el diario El Cronista (<https://www.cronista.com/MercadosOnline/dolar.html>), esto es USD 1 = \$1057,72.-

De los parámetros señalados surge el monto de \$ 134.424.577,08, que es reducido en un 30% conforme lo prescribe el art. 62 de la Ley Arancelaria (LA), lo que arroja el importe de \$94.097.203,96.-

Además, se tendrá en cuenta el carácter en que actúa el letrado interviniente, el valor, motivo y calidad jurídica de la labor desarrollada por los profesionales, y se considerará lo previsto por los arts. 15, 19, 20, 38, 44 y 62 de la Ley 5480 y demás disposiciones concordantes de la Ley 6508.-

Sobre la base obtenida se aplica la escala prevista en el art. 38 in fine de la LA y se asigna el 16% al letrado apoderado del actor, más el 55% de procuratorios atento el doble carácter de su actuación (art. 14 Ley 5480).-

Por ello,

RESUELVO:

1) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución hipotecaria seguida por **FITZ ROY PRODUCCIONES S.R.L., CUIT N°30-71114780-9** en contra de **JAVIER ANDRES GUZMAN, D.N.I. N° 23.518.439**, hasta hacerse a la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado de **U\$S 121.500.- (DOLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO VEINTIUN MIL QUINIENTOS)**, con más gastos, costas e intereses como se consideran.-

2) REGULAR HONORARIOS por la labor profesional cumplida en el presente juicio por la primera etapa al letrado **VICTOR JOSE CRISTOBAL CORTES** (doble carácter) en la suma de **\$23.336.106,58.- (PESOS VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO SIEIS C/58/100)** atento lo considerado, a la cual se le adicionará el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), en caso de corresponder.-

3) OPORTUNAMENTE practíquese planilla por la interesada.-

HÁGASE SABER.-

DR. CARLOS RAÚL RIVAS - JUEZ

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones

III Nominación

MBN

Actuación firmada en fecha 12/12/2024

Certificado digital:
CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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