

Hipoteca. Obligaciones que puede garantizar. Hipoteca abierta. Principio de especialidad *

Doctrina:

- 1) *La hipoteca en nuestro régimen legal puede garantizar todo tipo de obligaciones –arts. 3109 y 3153, Código Civil– aun las eventuales y futuras, bastando para cumplir con el principio de especialidad que conste en el instrumento la fijación de la responsabilidad hipotecaria sobre el inmueble, pues toda obligación lícita es garantizable con hipoteca, en tanto el derecho real consiste en un gravamen por monto determinado o determinable.*
 - 2) *Tratándose de una hipoteca de las denominadas “abiertas”, constituida en garantía de operaciones comerciales, la deuda puede crecer o disminuir en su capital, sea por pagos parciales o por recepción de remesas, por incum-*
- plimiento de obligaciones, pero en todos los casos la obligación a que accede la hipoteca estará garantizada dentro del tope o máximo previsto hasta su monto real y actual, aun cuando al momento de la constitución del gravamen el crédito esté indeterminado o no haya tenido nacimiento.*
- 3) *Contiene todas las especificaciones del art. 3131 del Código Civil el acto constitutivo de la hipoteca, si aparece en la escritura la fecha y la naturaleza del contrato al que accede en el que está descripta la causa fuente de la obligación –en el caso, consiste en afianzar o garantizar las deudas y obligaciones que la demandada contraiga con la ejecutante– y el tope garantizado satisface plenamente el principio*

* Publicado en *La Ley* del 17/9/2007, fallo 111.826.

de especialidad en cuanto al crédito, en tanto de la documental complementaria surge claramente la suma líquida y exigible que integra el título en ejecución, que no es otro que el que surge de los contratos celebrados en escritura

pública por la demandada con la ejecutante.

Cámara Nacional Civil, Sala K, diciembre 21 de 2006. Autos: “Shell Compañía Argentina de Petróleo S. A. c. Navalva S. A.”.

2ª Instancia. — Buenos Aires, diciembre 21 de 2006.

Considerando: I. Contra el pronunciamiento dictado a fs. 116/121 se alza la demandada, quien presenta su memorial a fs. 136/138, cuyo traslado fue contestado a fs. 140/152.

II. La declaración de nulidad del fallo sólo procede cuando adolece de vicios o defectos de forma que los descalifican como acto jurisdiccional válido, es decir, cuando se ha pronunciado sin sujeción a los requisitos de tiempo, lugar o forma prescriptos por la ley adjetiva, supuesto que no se verifica en autos (arts. 253, 34 inc. 4º y 163, Código Procesal). Los errores *in iudicando*, en cambio, pueden ser reparados por medio de los recursos de apelación, hipótesis en que el tribunal de alzada puede examinar los hechos y el derecho con plena jurisdicción.

En función de ello, el planteo de nulidad del decisorio apelado debe ser rechazado.

III. Se queja la apelante por cuanto el juzgador desestimó la excepción de inhabilidad de título y la nulidad de la cláusula contractual que autoriza a la actora a determinar la deuda.

Esta Sala ha dicho en cuanto a la inhabilidad de título alegada en el presente al resolver en autos “EG3 c. Bonomi, Hugo s/ ejecución hipotecaria” (expte. Nº 128.924/98) y en autos “Fate SAIC c. Marcos, Javier” (expte. Nº 60112/00) que la hipoteca en nuestro régimen legal puede garantizar todo tipo de obligaciones (conf. arts. 3109 y 3153 del Código Civil), aun las eventuales y futuras, bastando para cumplir con el principio de la especialidad que conste en el instrumento la fijación de la responsabilidad hipotecaria del inmueble, como se verifica en el presente hasta la suma de U\$S 240.000 en el contrato como resultado de la escritura acompañada a la demanda, con independencia de la obligación garantizada, que siempre estará incluida dentro del tope máximo previsto, pues, en suma, toda obligación lícita es garantizable con hipoteca en tanto el derecho real consiste en un gravamen por un monto determinado o determinable, que en el caso de autos está dado por el límite mencionado expresamente en el título que se ha referido *ut supra*.

Tratándose de una hipoteca de las denominadas “abiertas”, constituida en garantía de operaciones comerciales, la deuda puede crecer o disminuir en su capital, sea por pagos parciales, por recepción de remesas, por incumplimiento de obligaciones, pero en todos los casos la obligación a que accede la hipoteca estará garantizada dentro del tope o máximo previsto hasta su monto real y

actual, aun cuando en el momento de la constitución del gravamen el crédito esté indeterminado o no haya tenido nacimiento.

En el caso de autos se cumplen los requisitos que establece la normativa vigente en tanto se expone claramente en el contrato cuál es la causa de la obligación consistente en afianzar o garantizar las deudas y obligaciones que la demandada contraiga con la ejecutante estipulándose que a los efectos de determinar los saldos en la cuenta de gestión, se tomarán exclusivamente las constancias contables de los libros de Shell Compañía Argentina de Petróleo Sociedad Anónima y serán los saldos resultantes de tales constancias los que se harán valer a los efectos de la ejecución en caso de incumplimiento (cláusula primera, pto. 2). Así, en el supuesto de autos, se ha acompañado el respectivo certificado que da cuenta de la deuda incumplida por parte de la ejecutada; todo ello en los términos descriptos.

Ello hace a la determinación de la existencia de deuda líquida y exigible necesaria para tornar operativa la garantía mencionada a fin de establecer con precisión la existencia de la deuda, pero dichos instrumentos no constituyen el título en sí mismo (conf. CNCiv., Sala G, R 210.993, del 27/12/96) sino que lo complementan y autorizan la ejecución de la garantía real que se constituyó para asegurar el pago de dicha deuda.

El acto constitutivo de la hipoteca contiene todas las especificaciones del art. 3131 del Código Civil, incluidas las mencionadas en el inciso 2º desde que aparece en la escritura la fecha y la naturaleza del contrato al que accede, sin que sea menester mencionar archivo alguno, ya que no se trata este último requisito de un supuesto aplicable al caso, en el que está perfectamente descripta la causa fuente de la obligación y el tope garantizado satisface plenamente el principio de la especialidad en cuanto al crédito, en tanto de la documental complementaria surge claramente la suma líquida y exigible que integra el título en ejecución, que no es otro que el que surge de los contratos celebrados en escritura pública por la demandada con la ejecutante.

Lo expuesto desvanece el argumento vertido por la quejosa en cuanto a que este tipo de pactos no se encuentran permitidos por no acreditarse en el mismo el requisito de la especialidad, pues en relación con las deudas futuras el límite está impuesto por la suma garantizada que las mismas partes estipularon y aceptaron.

Tampoco cobra relevancia la sanción de nulidad pretendida por la misma parte de una cláusula del contrato aludido, pues contrariamente y conforme lo antedicho, no encontramos que la admisibilidad de esta forma de hipoteca atente contra el principio de *numerus clausus* contemplado en el art. 2502 del Código Civil, ponderando además que no se encuentra enumerada como defensa admisible en el juicio ejecutivo.

En este orden de ideas, aun cuando no pueda concebirse la ejecución de la hipoteca sin la integración con el título de la obligación, lo cierto es que la documentación acompañada y a la que se hiciera ya referencia resultan ser los integrativos al título principal, pues así lo han convenido las mismas partes.

A mayor abundamiento y en tal sentido puede recordarse que para ello

la solución está dada por el art. 3109 última parte del Código Civil (conf. Highton, Elena, *Derechos Reales*, vol. 6, p. 87), que dispone que para cumplir con el principio de la especialidad en cuanto al crédito basta que se declare el valor estimativo en el acto constitutivo de la hipoteca, determinando cuál es la suma cierta por la que está gravado el inmueble, como ha ocurrido en el caso al establecerse un monto total de U\$S 240.000. El crédito está individualizado, pero el monto de la deuda (obligación personal) puede, o no, estarlo o bien no coincidir con el monto del gravamen. Por ello, los agravios articulados por la demandada deben ser rechazados.

Por tales consideraciones, el tribunal; resuelve: Confirmar el pronunciamiento dictado a fs. 116/121. Las costas de la alzada se imponen a cargo de la parte vencida (art. 69 del ritual). Regístrese y devuélvase al juzgado de origen donde se practicarán las notificaciones correspondientes. — *Silvia A. Díaz.*
— *Oscar J. Ameal.* — *Lidia B. Hernández.*