

Guía de clase N° 1

Dr. Luis Eduardo Machado

Grado 1

Grupo de la Prof. Tabatha García, de Técnica II

Ejecución Hipotecaria

La doctrina según el crédito que garantiza las distingue en hipoteca común, cambiaria (garantiza un crédito que surge de un título valor), recíproca (refiere al hecho de que toda unidad de propiedad horizontal está gravada con derecho real de hipoteca a favor de la copropiedad en caso de deudas por gastos comunes u otros consumos, ley 14262 y 14560) y la simplificada de la ley 18125 y 18574, que tiene algunas particularidades.

EL título de ejecución puede estar constituido por un documento, por ejemplo contrato de préstamo e hipoteca o pueden ser más de un documento, por ejemplo que se instrumenten en contratos separados, que primero se otorgue un préstamo y posteriormente se haga la hipoteca. Pero el caso más común es el de la hipoteca cambiaria, en la que por un lado tenemos un título valor y posteriormente se garantiza ese crédito con hipoteca.

Escrito (esquema)

Suma: Ejecución Hipotecaria

Invocación:

Aquí se plantea el problema de si se aplica el artículo 15 de la LOT (lugar de ubicación del inmueble) o el artículo 21 LOT (lugar de cumplimiento, nacimiento o domicilio del demandado). Según se considere que se trata de una acción real o personal. La jurisprudencia mayoritaria considera que lo que se ejecuta es el derecho de crédito que la hipoteca garantiza, por lo que se aplicaría el artículo 21, no obstante todavía en forma minoritaria están quienes consideran que se trata de una acción real, y en la invocación según está posición tendríamos que poner el tribunal del lugar de ubicación del inmueble.

Pero la posición mayoritaria es que se trata de una acción personal, por lo cabría poner en la invocación el Tribunal del lugar de cumplimiento de la obligación si surge implícita o explícitamente o el de nacimiento si puede ser emplazado al encontrarse en ese lugar el demandado, o el domicilio del demandado.

De todas formas, en la práctica en la mayoría de los casos se pacta la prórroga de competencia, por lo que no hay problema.

Comparecencia: Sin particularidades. Se puede comparecer en autos si ya hay un expediente de intimación judicial o ser la primera comparecencia si la intimación fue por telegrama colacionado certificado o por la Oficina Central de Alguacilatos.

Exordio:

En el exordio hay que tener presente que en los casos en que para garantizar el crédito, otra persona da un bien en hipoteca, como por ejemplo los padres que hipotecan un bien a favor de una deuda del hijo, en este caso vamos a tener un obligado y un dador que es el que da su bien para garantizar la deuda de otro.

Y en ese caso en el exordio debo demandarlos a los dos. Pero ambos deben haber renunciado a los trámites del juicio ejecutivo.

Hechos

1) En primer lugar debo describir el documento de donde surge el derecho de crédito y en el que se constituye el derecho real de hipoteca.

Por ejemplo: Se efectuó préstamo, según surge del contrato de préstamo e hipoteca o soy acreedor hipotecario según surge de contrato de préstamo e hipoteca, etc.

2) Luego se puede seguir con la descripción del contrato. Clausulas relevantes, monto, si el pago se pactó en cuotas, si hay intereses, a modo de ejemplo entre varios posibles.

Cláusula de fondo que incide en la acción:

Si se pactó una cláusula que en el caso que se haya pactado el pago en cuotas y se llegue a determinado número de atrasos, generalmente dos, haga exigible la totalidad

de la deuda haciendo caer el plazo, lo que indudablemente lo debemos poner en el escrito.

3) Describir las cláusulas procesales.

Clausulas procesales: En el contrato de hipoteca se puede pactar

- la renuncia a los trámites del juicio ejecutivo.
- la prórroga de competencia.
- Se puede fijar domicilio contractual a los efectos de las notificaciones.
- facultar al acreedor que en caso de haber remate este podrá elegir al rematador.
- Que entrega los títulos en este acto al acreedor.

4) Incumplimiento en el plazo estipulado.

5) Hacer referencia a que se intimó y no cumplió.

6) Clausula de cierre (Conviene a mi interés)

Prueba

Documental: los documentos en que se instrumentó el crédito y la hipoteca.

El contrato de hipoteca debe estar inscripto

Si no fue judicial la intimación, la constancia de entrega del telegrama o de la Oficina de Alguacilatos.

Derecho: arts 2340 del C.C. y 377 num 2 y 379 del C.G.P.

Una forma más corta de petitorio

Petitorio

1) De estilo

2) Se trabe embargo sobre inmueble, descripción, y se oficia al Registro de la Propiedad del departamento de ubicación del inmueble.

3) Se notifique al demandado de la vía de apremio.

4) Se siga adelante la ejecución.

Otra forma más larga de petitorio

Si ya tengo los títulos, no voy a tener que intimar su entrega, entonces puedo pedir se proceda al remate sin base y al mejor postor (ya que luego de la 19.090 se elimina la tasación, y quien valorara el bien será en forma privada el tasador, pudiendo no aceptar ofertas demasiado bajas y suspender el remate, art. 386 del C.G.P.).

Entonces el petitorio 4 quedaría así

4) Se proceda previo cumplimiento de los trámites legales al remate y designe rematador.

5) Se siga adelante la ejecución

Otra forma en que el petitorio quedaría más largo aún, si agregué toda la documentación complementaria para que se realice el estudio de títulos.

4) Se agregue la documentación y pase a la Oficina Actuarial a efectos de que se realice el estudio de títulos.

5) Se proceda al remate y designe rematador

6) Siga adelante la ejecución hasta hacer efectivo el cobro de la suma adeudada, reajustes legales (si es moneda nacional) intereses y costas y costos.

La Profesora recomienda hacer el petitorio más corto (la primer opción) y presentar más escritos, dejando para escritos posteriores la presentación de la documentación, una vez que quede firma la sentencia de ejecución, y luego si agregar documentación y en el mismo u otro escrito posterior pedir que se realice el remate

OTROS DIGOS

1) Autorización

2) Estimación de honorarios fictos y repone vicésima.

3) Monto del Asunto

4) Repongo impuesto a las ejecuciones

Lleva impuesto a la Ejecuciones, Tasa judicial, Profesional y Vicésima.

Otro ejemplo

Hipoteca reciproca

Este es otro caso que se les puede plantear en la práctica, del cual vamos a ver otro esquema del escrito.

Esquema

Ejecución hipotecaria

Invocación

Comparecencia: Aquí generalmente va a comparecer el administrador (art 19 de la ley 10751).

También se puede comparecer en autos o ser la primera comparecencia, según haya un expediente de intimación judicial previo o no.

Exordio sin particularidades

Hechos

- 1) Aquí en lugar de hablar del documento, voy a empezar diciendo que los propietarios de la unidad tal del edificio, nombre del edificio, dirección completa e individualización y ubicación de la unidad, piso, etc, adeudan la suma tal por concepto de gastos comunes.
- 2) Aquí vamos a hablar que la liquidación de la deuda fue aprobada por Acta de Asamblea, en la que se resolvió proceder a la ejecución. Se acredita con testimonio de acta de Asamblea.
- 3) Hacer referencia al reglamento de copropiedad, de donde surge que cada unidad está gravada con hipoteca reciproca a favor de la copropiedad, por un

monto del valor del inmueble, que generalmente es un 20 %, y que surge la renuncia a los trámites del poder ejecutivo.

- 4) Hacer referencia a la intimación sin que se haya verificado el pago
- 5) Cláusula de cierre.

Prueba

Constancia de la intimación con entrega si no es judicial. También puede ser constancia de la Oficina Central de Alguacilatos.

Testimonio de reglamento de Copropiedad

Testimonio de acta de Asamblea

Derecho: ley 14262 y 14560, art. 377 núm. 2 y 379 del C.G.P.

Petitorio

- 1) De estilo
- 2) Embargo de la unidad, aquí hay que identificar el padrón individual que es lo que se embarga, que es por ejemplo padrón 1200/001
- 3) Se notifique la vía de apremio
- 4) Pedimos que siga adelante la ejecución

Acá es importante destacar que la copropiedad no va a tener los títulos, que van a permanecer en poder del propietario, por lo que una vez que quede firme la sentencia de ejecución, en un escrito posterior voy a tener que intimar la entrega de títulos.

Por lo tanto acá no va documentación complementaria para que la oficina actuaria realice el estudio de títulos, que si se podía agregar opcionalmente cuando yo ya tenía los títulos por que el deudor los había depositado con el otorgamiento de la hipoteca común y el paso siguiente era el estudio de título, pero en este caso sigue la intimación a la entrega de títulos.

Acá solo se agrega la documentación mencionada de donde surge la liquidación y aprobación de la deuda y se resuelve ejecutar que va a ser el testimonio del acta de Asamblea.

También testimonio del reglamento de copropiedad, así también como la constancia de la intimación si no es judicial.

Por lo tanto el petitorio queda hasta aquí.

Los OTROS SIES y la tributación igual que en el caso anterior.

Hasta aquí un ejemplo de otro caso, pero la redacción es libre y la deben desarrollar ustedes, aquí solamente se dan los elementos necesarios que deben ir en un escrito.

Otro ejemplo que pueden ver en la práctica es la hipoteca cambiaria.

Simplemente decir que deben por un lado individualizar el título valor, poner el monto, fecha de emisión, de vencimiento, intereses.

Si se trata de un cheque individualizar el número, serie, fecha de emisión, de vencimiento, si es diferido, y que se presentó al cobro y fue devuelto por el Banco por falta de fondos dejándose constancia al dorso.

En definitiva describir todos los elementos relevantes del título valor e identificarlo.

Luego describir el contrato de hipoteca que lo garantiza de la forma que vimos en el primer ejemplo, y seguimos el escrito como en el primer ejemplo del préstamo.

Diferencias con la Ejecución Simplificada (leyes 18125 y 18574)

Según el artículo 35 procede para garantizar los créditos de adquisición, construcción, reforma o ampliación de vivienda otorgados por Instituciones de Intermediación Financiera públicas o privadas o Fideicomisos.

Es competente el Tribunal del lugar de ubicación del inmueble.

No procede la prórroga de competencia.

Procede transcurridos noventa días de producida el atraso en una cuota, y transcurridos hace exigible la totalidad de la deuda.

La falta de intimación genera nulidad.

Se prevé un elenco más amplio de defensas para que pueda oponer el demandado.

Entre ellas:

-Incompetencia

- Litispendencia
- Falta de capacidad de la parte o de su representante
- Falta de representación
- Caducidad de la inscripción de la hipoteca
- Cosa Juzgada y transacción
- Nulidad por falta de intimación previa
- Pago, prescripción o falta de los requisitos esenciales para la validez del contrato de mutuo hipotecario.

Existe limitación probatoria, ya que solo se admite la prueba documental.

Se debe acompañar los documentos o indicar tercero que los tenga.

La sustanciación de las defensas sigue el trámite de los incidentes (321 del C.G.P.)

El estudio de títulos es a cargo del Escribano del ejecutante.

Los honorarios del rematador son a cargo del mejor postor.

Así como en clase se dio en clase el caso y escrito de un compraventa en la cual se garantizó el saldo de precio con hipoteca, estos casos no abarcan la totalidad, por lo que los estudiantes deben adaptar los conocimientos, aplicándolos a los casos concretos que se les planteen, primero en esta técnica y posteriormente en la práctica, tomando los elementos de estos ejemplos que sean aplicables para su caso, ya que la casuística es inagotable.

Bibliografía

Estudios sobre el Proceso de Ejecución en Homenaje a Enrique E. Tarigo (parte teórica)