--- Trelew, 25 de agosto de 2020.- ----------

--- **VISTO Y CONSIDERANDO**: ----------

- I.- Que el Juez de primera instancia ordenó al ejecutante a fs. 43 acompañar el original de la escritura de hipoteca, previo a proveer la demanda, en tanto lo hizo en copia simple, según punto b del capítulo VI de la demanda (“Documental”). ----------

--- El actor interpuso recurso de reposición con apelación en subsidio a fs. 44, señalando que tal requisito no es necesario en la ejecución de letras hipotecarias, como en este caso, ya que la emisión de la misma extingue por novación la obligación que era garantizada por la hipoteca, según el art. 37 de la Ley 24441. Consecuentemente, señala que el título válido a los fines de legitimar la acción es la letra emitida conforme normativa legal vigente en virtud de lo establecido por el art. 54 de la norma citada. ----------

--- El Juzgado rechazó la reposición interpuesta y concedió la apelación subsidiaria, en el argumento que es menester contar con el original de la escritura de hipoteca a los efectos de la ejecución hipotecaria pretendida. ----------

- II.- Conforme lo señalado, la cuestión a resolver es si puesta a ejecución una letra hipotecaria es necesario o no la presentación por el ejecutante del original de la escritura de hipoteca que dio origen a la emisión de dicho título valor. ----------

---- Como primera medida, corresponde señalar que surge de la demanda de fs. 39/43 que, sin perjuicio de señalar en el “objeto” que se procede a la “ejecución hipotecaria” de los demandados, se advierte con claridad de los capítulos “Hechos” y “La Ejecución” que lo que se pretende es la ejecución de una letra hipotecaria emitida en virtud de la hipoteca suscripta con los nombrados. ----------

--- En este sentido fue acompañado el “Certificado de Titularidad Para Ejecutar: X– Letra Hipotecaria Escritural: X” emitido por Caja de Valores como Agente de Registro del “Sistema de Letras Hipotecarias Escriturales”. ----------

---- Siendo así, debe señalarse que la letra hipotecaria fue creada por los arts. 35, 36, 39 y concs. de la ley 24441, la que constituyó un “novedoso instrumento con el objetivo de convertirse en elemento promotor del desarrollo del mercado hipotecario secundario y constituir un método de expansión o reactivación del sector inmobiliario y de la construcción” (Highton, Elena I. “Juicio hipotecario” T.3 pág.370). ----------

- Este régimen se funda en la securitización (o titularización o titulación) la que consiste en un proceso por el cual un conjunto de activos que presentan ciertas condiciones de homogeneidad, se reúnen en una cartera para ser afectados al pago de títulos emitidos con respaldo en la misma. Así, este conjunto de activos que generan recursos en efectivo, se transforman en instrumentos de mercado con mayor liquidez y menor riesgo, a través de títulos adquiridos por inversores, generalmente por negociación bursátil. De esta manera, se combinan aspectos del derecho cambiario y del derecho hipotecario, que deben armonizarse (conf. Andorno, Luis O., “La securitización de activos y las letras hipotecarias en la ley 24.441”, JA 1997-III-959; CA.CyC, Sala I, Santa Fe, 25/6/2002, expte. 91-2002 “Banco Suquía S.A. c/ Reyt Héctor C. y ot. s/ ejecución hipotecaria”; Highton, Elena - Mosset Iturraspe, Jorge - Rivera, Julio C. - Paolantonio, Martín “Reformas al Derecho Privado. Ley 24441” p. 210; Highton Elena en Bueres - Highton

“Código Civil y normas complementarias”, T.5, p. 1461 Nº10; Abrevaya, Alejandra Débora, “Ejecución Hipotecaria”, Abeledo-Perrot, Bs.As., 1999, p.81 Nº 2.2).----------

--- En dicha línea, cabe agregar que el mensaje del Poder Ejecutivo al elevar al Congreso de la Nación los antecedentes del anteproyecto de ley, afirmó que “estas letras hipotecarias son títulos valores que tienen incorporado un crédito que disfruta de la garantía hipotecaria. El efecto de su creación es la extinción del crédito que originalmente dio lugar a la constitución de la garantía real, por lo que ésta accede exclusivamente al título valor abstracto” (conf. “Antecedentes Parlamentarios”, La Ley 1995 pág.822 y pág.763 Nº36; 848, 862, 866, 907 y passim; citado por CC0002 AZ 48937 RSD-48937-5 S 13/10/2005, SD, “Banco Río de la Plata c/Coronel José Leandro y Otra s/Ejecución Hipotecaria”, voto del Dr. Galdós, Sumario JUBA N° B3101198).----------

--- De esta manera, el instituto en examen se trata de un título valor completo, con garantía hipotecaria, siendo uno de sus efectos esenciales extinguir por novación la obligación que era garantizada por la hipoteca. En consecuencia, las letras son el único título hábil para la ejecución en virtud de la novación de origen legal que importan, sin perjuicio de que pueda llegar a ser necesaria su complementación con la escritura para acreditar las cláusulas pactadas que no consten en las letras. En estos casos, la escritura de constitución de hipoteca no será título hábil para la ejecución, quedando completamente suplido por los títulos valores (conf. Morello, Augusto Mario “Aspectos Procesales de la Ley 24441, de financiamiento y construcción de viviendas” J.A.1195-II pág.765 y ss.; id. Guerrero Leconte, Víctor A. “Ejecución de letras hipotecarias” J.A.1998-IV pág.633; Peralta Mariscal, Leopoldo L. “Juicio Hipotecario”, pág.525).----------

---Adicionalmente, debe señalarse que las letras hipotecarias escriturales fueron complementadas por su reglamentación (Decretos N° 780/1995 y 1389/1998), la que finalmente precisó sus disposiciones, particularmente de carácter registral. ----------

- Así, el Decreto N° 1389/98 estableció que este instrumento se considerará emitido cuando la persona a cargo del registro tome razón de la misma, por lo que ello deriva en que no tienen existencia física autónoma. Son letras desmaterializadas, que no conforman títulos de crédito, y que constituyen un único instrumento continente tanto de la deuda como de la garantía real (conf. Colombo, Carlos-Kiper, Claudio M. “Ejecución hipotecaria” p.230 Nº12; con cita a dec.cit. 780/95, T.O. dec.1389/98; Cossari Nelson G. “Las letras hipotecarias escriturales: Registro y ejecución” Zeus T.94-J-611; HightonMosset Iturraspe-Rivera-Paolantonio, “Reformas al Derecho Privado. Ley 24441”, cit. pág.247).----------

--- De modo que el sistema integral con su reglamentación incluye: (i) el registro de letras hipotecarias escriturales, donde deberá quedar depositada la escritura hipotecaria, que estará a cargo en la caja de valores, los bancos o de sociedades constituidas exclusivamente por éstos con el único objetivo de llevar el registro de créditos escriturales; (ii) la entidad que tenga a su cargo el registro citado deberá inscribir las transferencias y constitución de derechos reales sobre las letras, y las medidas judiciales que se decreten sobre ellas; (iii) para ejercer los derechos que se confieren a los portadores de los títulos, el encargado del registro de letras hipotecarias escriturales

deberá expedir un comprobante de titularidad, para –entre otras finalidades- demandar la ejecución de la deuda impaga; (iv) la administración de las letras escriturales será llevada a cabo por entidades financieras regidas por la ley 21526, quienes actuarán por cuenta y orden de los acreedores de las letras, y que comprende la gestión de cobro de todo importe instrumentado en ellas y que sea debido por el deudor; (v) la entidad administradora del crédito instrumentado en las letras hipotecarias escriturales deberá extender comprobantes en el que conste el saldo pendiente de la deuda a la fecha de expedición del comprobante; el certificado (o comprobante) de titularidad expedido por la persona (de la entidad) que lleve el registro y el comprobante de saldo deudor extendido por la entidad administradora del crédito legitiman al título inscripto por ante el registro para el ejercicio de la totalidad de los derechos acordados por el deudor al acreedor en el instrumento de emisión de las letras; y (vi), lo que es decisivo, la letra hipotecaria escritural se considerará emitida cuando la persona a cargo del registro tome razón de la misma (conf. CC0002 AZ 48937 RSD-48937-5 S 13/10/2005, SD, “Banco Río de la Plata c/Coronel José Leandro y Otra s/Ejecución Hipotecaria”, voto del Dr. Galdós, Sumario JUBA N° B3101198, con cita a Abrevaya, “Ejecución Hipotecaria”, 2da. Edición, Bs.As. 2004 p.182, Nºb.1). ----------

--- Inversamente, la certificación de no registro de la letra hipotecaria escritural, como ausencia de toma de razón, presupone que la letra no fue emitida y, consiguientemente —en tales casos— prosperaría la ejecución de la hipoteca y no de la letra que se emitió (conf. CC0002 AZ 48937 RSD-48937-5 S 13/10/2005, SD, “Banco Río de la Plata c/Coronel José Leandro y Otra s/Ejecución Hipotecaria”, voto del Dr. Galdós, Sumario JUBA N° B3101198, con cita a Cám.Civ.Tucumán Sala2, 10/2/2003 “Banco Suquía S.A. c/Bruchmann Carlos s/Ejecución Hipotecaria”, elDial–BB566C; C.Nac.Civ. Sala F, 05/08/2004 “Banco Hipotecario S.A. c/Giaccobe, Silvana A.”, Lexis Nº35000505; C.Civ.Minas Paz y Trib.Mendoza 2ª, 29/09/2004 “Fideicomiso Suquía-Banco de la Nación Argentina c/Higgs, Fernando M.”, Lexis Nº70013522). ----------

--- En este caso se acompañó para su ejecución el “Certificado de Titularidad Para Ejecutar: X – Letra Hipotecaria Escritural: X” emitido por “Caja de Valores” como Agente de Registro del “Sistema de Letras Hipotecarias Escriturales”. –----------

--- Conforme lo explicado anteriormente, dicho título resulta suficiente para despachar la ejecución, sin que resulte necesario integración alguna con la escritura hipotecaria. Ello, sin perjuicio que pueda resultar eventualmente necesario acreditar cláusulas pactadas que no consten en la letra, cuestión que deberá —de corresponder— ser evaluado en la oportunidad procesal correspondiente (conf. arts. 35, 36, 37, 39, 44, 45 y concs. ley 24441; arts. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 y 9bis, decreto 780/95 T.O. dec.1389/98).----------

---- En conclusión, debe revocarse la providencia de fs. 43 en cuanto ordenó acompañar con la demanda el original de la escritura de hipoteca. ----------

- IV.- Sin imposición de costas, toda vez que la decisión recurrida fue ordenada de oficio (conf. CSJN, ED 97-350; Palacio, “Derecho procesal civil”, Abeledo – Perrot 1970, III-393, nota 86; Morello, “Las costas al juez”, ED 143-289; esta Sala, SDL 27/2010, SDL 83/2016, SDL 97/2016, SDL 88/2016, entre otras).----------

--- Por ello, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew; **RESUELVE:** ----------

--- REVOCAR la providencia de fs. 43 en cuanto ordenó a la parte actora acompañar en la demanda el original de la escritura de hipoteca. ----------

---- SIN imposición de costas ni regulación de honorarios en virtud de lo señalado en el considerando pertinente. ----------

---- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

MARCELO F. PERAL	FLORENCIA CORDON FERRANDO	NATALIA I. SPOTURNO
JUEZ DE CAMARA	PRESIDENTE DE CAMARA	JUEZA DE CAMARA

--- REGISTRADA BAJO EL N° _____SIE DE 2020. CONSTE. ----------

GUILLERMO N. WALTER
SECRETARIO DE CAMARA