



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

56646/2002

“A. V., J. C/ G., E. A. Y OTROS S/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA”

Buenos Aires, febrero 28 de 2.018.

Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:

Contra la resolución de fs. 244/246, que admitió la prescripción de la ejecución de la sentencia solo respecto de la coejecutada G., alza sus quejas la nombrada, quien las vierte en el escrito de fs. 249/250, que no fue respondido.

De la compulsa de la causa se observa que la coejecutada S. adquirió un inmueble (ver 1/15) y que, para completar el pago de dicho bien ella y el resto de los coejecutados gravaron otro inmueble con un hipoteca para garantizar el pago del mutuo que se ejecuta en autos (ver fs. 21/28).

Sólo uno de los coejecutados –la apelante- planteó la prescripción de la ejecución de la sentencia, la cual fue admitida en la resolución recurrida pero sólo en lo relativo a su parte, cuestión por la que se agravia la apelante pretendiendo que la prescripción se declare por el todo de la deuda reclamada y respecto de los otros coejecutados.

Debe señalarse, en primer lugar, que el plazo de prescripción alegado se cumplió durante la vigencia del Código Civil derogado, razón por la cual y en tanto ello se encuentra consentido, deberá analizarse la cuestión bajo lo dispuesto por dicha legislación.

Es dable destacar que la solidaridad debe estar expresada en términos inequívocos, pues únicamente puede nacer de la voluntad de las partes o de la ley (arts. 699 y 700 del Código Civil), lo que no ocurre en el caso de autos.

Por otro lado, dispone el art. 3112 del Código Civil que la hipoteca es indivisible; cada una de las cosas hipotecadas a una



deuda y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella.

Asimismo, el art. 2689 del mismo ordenamiento prescribe que en las cargas reales que graven la cosa, como la hipoteca, cada uno de los condóminos está obligado por el todo de la deuda (conf. Colombo, Carlos J., “Ejecución Hipotecaria”, pág. 30).

De allí que, más allá de la discusión doctrinal acerca de si hay solidaridad legal entre codeudores hipotecarios, en contra del principio general de división de la deuda, o si se trata simplemente de una consecuencia de la indivisibilidad de la carga, lo cierto es que si, como en el caso, los condóminos hipotecaron conjuntamente, responderían como tercero hipotecante por la deuda de los otros (conf. Highton, Elena, “Juicio Hipotecario”, t.1, n° 145, pág. 733/4).

En el caso de autos, el inmueble se encuentra inscripto a nombre de los cónyuges E. A. G. y M. C. D. de G. por partes iguales (ver fs. 90/95) pero no respecto de los codeudores G. N. S. y E. A. G. (h).

Es cierto que cuando se grava con hipoteca todo el inmueble, el Código trata la cuestión como si una sola persona hubiera hipotecado. No hay una suma de hipotecas de partes indivisas, sino una sola hipoteca. Por ello cada parte indivisa no responde únicamente por la parte de la deuda, sino por el total de la misma. Cada condómino se convierte en tercero hipotecante por la deuda de los otros (conf. Highton, Elena, “La hipoteca de los condóminos y la división de la deuda considerada con excepción en el juicio ejecutivo”, ED 118-836).

Sin embargo, tampoco puede obviarse, tal como se encuentra previsto por las partes en el mutuo hipotecario que se ejecuta en autos, que los ejecutados son codeudores que se encuentran obligados “solidaria y mancomunadamente” por el pago de la deuda reclamada (ver cláusula sexta del mutuo, fs. 22 vta./23).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

En esa inteligencia, el planteo efectuado por uno de los coejecutados debe admitirse por la totalidad del crédito reclamado en autos y respecto de todos ellos, máxime si podrían resultar aplicables al caso las previsiones de los arts. 2701 y 2709 del Código Civil.

Es que, que la prescripción cumplida propaga sus efectos a los codeudores solidarios al igual que la interrupción de la prescripción (arts. 713 y 3994 del Código Civil) por lo cual debe entenderse que los efectos de la admisión de la prescripción de la acción contra uno de los co-deudores solidarios se propagan a los otros, de allí que también estos deban beneficiarse con el rechazo de la acción (conforme CNCivil, Sala G, c. 86.630 del 12-4-91; Trigo Represas, Félix A. “Obligaciones concurrentes, indistintas o conexas en el derecho vigente y en el Proyecto de Código”, La Ley Online AR/DOC/1532/2013).

Por ello los agravios vertidos deben admitirse.

Por estas consideraciones, **SE RESUELVE**: Modificar, en lo que fuera materia de agravios y con el alcance que surge de los considerandos, la resolución de fs. 244/246. Notifíquese y devuélvase.

