

HIPOTECA: PROHIBICIÓN DE LOCACIÓN; INOPONIBILIDAD DEL CONTRATO AL ACREEDOR; EJECUCIÓN HIPOTECARIA; PROCEDIMIENTO*

DOCTRINA:

- 1) *Si en la escritura de constitución de la hipoteca se prohibió la locación, y el contrato que se invoca es posterior a dicha fecha, el mismo resulta inoponible al acreedor hipotecario.*
- 2) *La locataria de la finca hipotecada no puede alegar ignorancia de las cláusulas del contrato de mutuo celebrado con el expreso compromiso de no dar en locación el inmueble, pues la inscripción de la hipoteca da publicidad a su existencia y pone a cargo de quien contrata con relación al inmueble la averiguación de sus condiciones de goce y disponibilidad.*
- 3) *El nuevo procedimiento impuesto por la ley 24441 a las ejecuciones hipotecarias en el ordenamiento procesal nacional resulta aplicable a todas ellas sin que se requiera haberlo pactado, máxime cuando en los aspectos que las partes no han convenido con sustento en el art. 1197 del Cód. Civil –sea en contratos anteriores o posteriores a la nueva ley– se aplica el art. 598 del Cód. Procesal en su actual enunciado. M. M. F. L.*

Cámara Nacional Civil, Sala E, agosto 21 de 1998. Autos: “Banco Torquinst, S. A. c. Rosa, Héctor Daniel y otros s/ejecución hipotecaria”.

Buenos Aires, agosto 21 de 1998. – *Autos y Vistos*: y *Considerando*: Si por la cláusula 11 del mutuo base de la presente ejecución (ver fs. 39 vta.), en forma expresa, se prohibió el arrendamiento del inmueble hipotecado, el contrato de

(*) Publicado en *El Derecho* del 8/7/99, fallo 49.369.

locación posterior, que pretende hacer valer el tercero, es inoponible al acreedor hipotecario.

Al respecto, esta Sala tiene dicho que si en la escritura de constitución de la hipoteca se prohibió la locación y el contrato que se invoca es posterior a dicha fecha –situación acreditada y no discutida en autos– en esas condiciones resulta inoponible al acreedor hipotecario (ver fs. 806/809), tal como se sostuvo en el *sub examine* (conf. LL, 124-1142; N° 14.443-S; c. 212.880 del 6-10-76 y sus citas; Fassi, *Código Procesal...*, t. II, N° 2159, pág. 390 y jurisprudencia allí citada).

Por lo demás, la locataria de la finca hipotecada no puede alegar ignorancia de las cláusulas del contrato de mutuo celebrado con el expreso compromiso de no dar en locación el inmueble, pues la inscripción de la hipoteca da publicidad a su existencia y pone a cargo de quien contrata con relación al inmueble la averiguación de sus condiciones de goce y disponibilidad (conf. CNCiv., esta Sala; c. 196.391 del 23-5-96; Sala A en LL, 116-800, N° 10.977; Sala F, en ED, 83-207; Sala H, c. 95.719 del 27-9-91; Sala I, c. 20.973 del 2-9-97). De allí que la queja vertida en este aspecto deviene infundada, máxime cuando la manifestación vertida en torno a las presuntas tratativas realizadas con el intermediario mencionada en el memorial de agravios no reviste la mínima entidad que permita considerar que cumple con los requisitos establecidos en el art. 265 del Cód. Procesal.

La ley 24441 [EDLA, 1995-A- 63] (ADLA, IV-A-296) no sólo regula la ejecución especial o extrajudicial contemplada en el Título V, sino que en el Título IX, art. 79, modifica expresamente el art. 598 del Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación, sustituyendo el procedimiento de ejecución hipotecaria, luego de dictada la sentencia de trance y remate, por nuevas normas para el caso.

Y si bien la normativa en cuestión tiene como finalidad acelerar el trámite de la ejecución hipotecaria para hacer efectivo el cobro de las acreencias garantizadas, no puede considerarse imperativa o de orden público, en tanto en el aspecto que nos ocupa sólo se han tenido en cuenta los intereses de las partes y no, en cambio, intereses públicos, sociales o colectivos (conf. Cámara Nacional Civil, esta Sala, c. 188.726 del 19-2-96).

Asimismo, cabe concluir que el nuevo procedimiento impuesto a las ejecuciones hipotecarias en el ordenamiento procesal nacional resulta aplicable a todas ellas sin que se requiera haberlo pactado, máxime cuando en los aspectos que las partes no han convenido con sustento en el art. 1197 del Cód. Civil –sea en contratos anteriores o posteriores a la nueva ley– se aplica el art. 598 del Cód. Procesal, en su actual enunciado, tal como lo propone el banco ejecutante (conf. Cámara Nacional Civil, esta Sala, c. 188.726 del 19-2-96; Sala L, c. 49.207 del 28-8-95; Castro Hernández, “Ejecuciones Hipotecarias a la luz de la ley 24441”, en ED, 166-185).

Ello así, cabe concluir que, por aplicación de los principios enunciados precedentemente, resulta insoslayable la aplicación del art. 598, inc. 1° del Cód. Procesal, modificado por la ley 24441.

Por ello, se resuelve: I) Confirmar la resolución de fs. 818, en lo que fue motivo de agravio. II) Las costas de alzada se imponen a la apelante vencida. Notifíquese y devuélvase. – *Mario P. Calatayud.* – *Juan C. G. Dupuis.* – *Oswaldo D. Mirás.*