

El notario no puede hablar de "cede, vende y transfiere" ya que habrá compra y venta o cesión excluyentemente según sea el objeto sobre el que recae la operación: COSA, como "objeto material susceptible de tener un valor" o BIEN, como "objeto inmaterial susceptible de valor". En todo caso, habrá transferencia de un titular a otro en razón del título causa: compra y venta o cesión.

Por otra parte, si el dominio es el derecho real "por el que una COSA se encuentra sometida a la voluntad y acción de una persona", mal podemos hablar de una cesión de derechos de "dominio de una fracción" o de adquisición "en condominio"; es correcto utilizar el término omnicomprendido "propiedad" abarcativo de cosas y bienes.

IV

HIPOTECA. Ejecución; ley 24441; ámbito de aplicación, alcances; efectos sobre las relaciones jurídicas con consumadas: mutuos suscriptos con anterioridad a su vigencia; desocupación del inmueble: desalojo previo a la subasta; existencia, cláusula específica, efectos de la nueva ley.

DOCTRINA: 1) La ley 24441 no sólo regula la ejecución especial o extrajudicial contemplada en el Título y sino que en el Título IX, art. 79, modifica expresamente el art. 598 del Cod. Procesal Civil y Comercial de la Nación, sustituyéndose el procedimiento de ejecución hipotecaria luego de dictada la sentencia de trance y remate, disponiendo nuevas normas para el caso, sin que quepa interpretar que las mismas resultan aplicables a la ejecución extrajudicial, pues para estos supuestos prevé un régimen especial (arts. 52 a 67). Por ende, 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, en tanto el recaudo sólo es exigible para la ejecución extrajudicial.

2) Conforme lo dispuesto en el art. 3º. del Cod. Civil. la ley nueva tiene un efecto inmediato, aplicándose a las relaciones y situaciones que nazcan con posterioridad a ella coma a los efectos futuros de las relaciones pasadas; es que la ley nueva toma la relación o situación jurídica en el estado en que se encontraba al tiempo de ser

sancionada, pasando a regir los tramos de su desarrollo aun no cumplidos, el tanto que a los cumplidos se los considera regidos por la ley vigente a tiempo que se desarrollaron.

3) Si bien la ley 24441 tiene como finalidad acelerar el trámite de la ejecución hipotecaria para hacer efectivo el cobro de las acreencias así garantizadas, no puede considerarse imperativa o de orden público, en tanto en el aspecto que interesa en el caso - desocupación del inmueble a subastar- sólo se han tenido en cuenta los intereses de las partes y no, en cambio, intereses públicos, sociales o colectivos.

4) Si, en el caso, las partes pactaron en el mutuo hipotecario que las vinculó, suscripto con anterioridad a la vigencia de la ley 24441, que el deudor se comprometía a desocupar totalmente el inmueble dentro del plazo máximo de 10 días de la fecha del auto que aprueba el remate, tal aspecto, estipulado de común acuerdo por las partes, no puede verse ahora alterado unilateralmente por el acreedor porque ya está firme y, por tanto, precluyó para el nombrado la facultad que le acuerda la nueva ley de solicitar el desalojo del inmueble antes del remate. L.CP.

Cámara Nacional Civil, Sala E

Autos: "Idiazábal, María Carmen y otros c. Vera, Gertrudis s/ ejecución hipotecaria."¹⁰⁰

Buenos Aires, febrero 19 de 1996.-

Autos y vistos: y Considerando: 1) Aun cuando nuestros Tribunales han alarmado que el litigante a cuya solicitud se dicta una resolución, aunque sea de las comprendidas en la enumeración del art. 135 del Código Procesal, queda notificado de ella por ministerio de la ley (CN. Civil, Sala D. LL. 91, pág. 693), este principio debe limitarse a las providencias simples que sólo tienden, sin sustanciación, al desarrollo del proceso u ordenan actos de mera ejecución (art. 1260 del Código Procesal; CNCiv., esta Sala. C. 128.266 del 13-5- 93: c. 180.080 del 5-10-85), pero no si, como en el caso, la resolución de fs. 152 se dictó previa sustanciación, decide artículo y causa a la apelante gravamen irreparable.

Siendo ello así, cabe tener a la recurrente por notificada expresamente con el escrito de fs. 153. En consecuencia. la apelación deducida resulta temporaria.

¹⁰⁰ Publicado en El Derecho de 15/11/96, fallo 47.529.

II) Lo mismo cabe concluir con respecto a la incidencia promovida a fs 126/8. Es que la providencia de fs. 85 ordenaba que el escribano propuesto por la ejecutante verificara el estado físico y de ocupación del inmueble, pero tal diligencia fracasó a tenor de lo que resulta de fs. 98 y vta. Luego, con el mandamiento cursado a fs. 116 y diligenciado conforme surge de fs. 117, se concretó la intimación para desocupar el inmueble en el plazo de 10 días, bajo apercibimiento de lanzamiento, de lo que tomó real conocimiento la demandada. Y si en el plazo de cinco días de intimada se presentó a fs. 126/8 para hacer valer las defensas a que se consideró con derecho, tal presentación no puede considerarse extemporánea. Máxime, si se repara en que el Código Procesal prescribe la notificación personal o por cédula cuando se ordenan intimaciones (art. 135 inc. 60 del código citado).

III) Corresponde, ahora, entrar a considerar el fondo de la cuestión. La ley 24441 [(EDLA. 1995-B-63)] (ADLA, LV-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 Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, sustituyéndose el procedimiento de ejecución hipotecaria luego de dictada la sentencia de trance y remate. Disponiendo nuevas normas para el caso, sin que quepa interpretar que las mismas resultan aplicables a la ejecución extrajudicial, pues para estos supuestos prevé un régimen especial (arts. 52 a 67).

Por ende 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, en tanto tal recaudo sólo es exigible para la ejecución extrajudicial (ver al respecto arts. 52 y 64 de la ley: CNCiv., Sala L; c. 49.207 del 28-8-95).

Ahora bien, la ley objeto de análisis también contiene reformas al Código Civil (Título VI) y en el art. 75 dispone... "Agréguese como segundo párrafo del art. 3936 el siguiente: las legislaciones locales dispondrán el régimen procesal de la garantía hipotecaria conforme a las siguientes pautas... e) si fuera solicitado por el acreedor, el juez decretará el desalojo del inmueble antes del remate". La regulación es de orden sustancial y no meramente procesal pues modifica las facultades del titular del derecho real de hipoteca, que ahora incluye la de tomar la renuncia para anticipar y facilitar la entrega a quien

resulte comprador en subasta (conf. Highton Elena. "Juicio Hipotecario" t. 2. N0 222, p. 571).

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 30 del Código Civil, la ley nueva tiene un efecto inmediato, aplicándose a las relaciones y situaciones jurídicas que nazcan con posterioridad a ella como a los efectos futuros de relaciones pasadas. Es que la ley nueva torna la relación o situación jurídica en el estado en que se encontraba al tiempo de ser sancionada, pasando a regir los tramos de su desarrollo aun no cumplidos, en tanto que a los cumplidos los considera regidos por la ley vigente al tiempo que se desarrollaron (coni. Belluscio-Zannoni, "Código Civil..." t. I, com, art. 3, No. 4. p. 20; Llambías. "Código Civil Anotado" t. I. p. 19). Si se repara en que en la cláusula VIII del mutuo las partes acordaron expresamente que en caso de subasta judicial, la deudora se compromete a desocupar totalmente el bien dentro del plazo máximo de diez días de la fecha del auto que aprueba el remate, tal aspecto, estipulado de común acuerdo por las partes con anterioridad a la vigencia de la ley 24441, no puede verse ahora alterado unilateralmente por el acreedor porque ya está firme y, por tanto, precluyó para el nombrado la facultad que le acuerda la nueva ley de solicitar el desalojo del inmueble antes del remate (conf. CNCiv., Sala M, c. 174728 de 5-10-95).

Por lo demás, si bien la normativa en cuestión tiene como finalidad acelerar el trámite de la ejecución hipotecaria para hacer efectivo el cobro de las acreencias así 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. Borda, "Efectos de la ley con relación al tiempo", ED. 28-814).

En consecuencia, corresponderá, con el alcance que surge de este pronunciamiento, admitir el pedido de suspensión de lanzamiento formulado a fs. 12618, y estar, en este punto, a lo acordado por las partes en la cláusula VIII del contrato que obra a fs 2/6.

Por ello, se resuelve: Revocar la resolución de fs. 152 y admitir, con el alcance que surge de este pronunciamiento, el pedido formulado a fs. 12618. debiendo estarse, en este aspecto, a lo acordado por las partes en la cláusula VIII del mutuo hipotecario. Con costas de ambas instancias a la perdidosa (arts. 68 y 69 del