

HIPOTECA. Inoponibilidad del contrato de locación al acreedor hipotecario

DOCTRINA: Interpretar que el art. 1498 del Cód. Civil está por encima de los arts. 3157 y 3270 del mismo cuerpo legal implica tanto como pretender que la locación confiere o constituye un derecho real, solución inadmisibles jurídicamente.

Cámara Nacional Civil, Sala B.

Autos: "Compañía de Comercialización c. Complejo Pesquero Marplatense"¹⁰⁵

2º. Instancia.- Buenos Aires, diciembre 27 de 1995.

Considerando: El art 598 del Cód. Procesal conforme su nueva redacción introducida por el art. 79 de la ley 24441 (Adla, LV-A. 1995), establece que ni el deudor ni el tercero, poseedor del inmueble hipotecado, pueden interponer incidentes ni recurso alguno, salvo las defensas del art. 64 en la oportunidad del art. 54.

El lanzamiento, en principio, no puede suspenderse, salvo que sean admisibles las defensas legalmente previstas, no distinguiendo la mencionada norma (art. 598, Cód. Procesal), la posibilidad de la existencia de un tercero anterior en el tiempo al acreedor hipotecario y su eventual derecho a mantenerse en la posesión o tenencia del inmueble.

Es así entonces que la resolución dictada a fs. 32 vta., en los términos de la actual disposición (art. 79 inc. 1º. ley 24441), deviene inapelable en el caso por el tercero inquilino.

Dado el estadio procesal a que se está haciendo referencia, pues todo lo previsto en este artículo debe ocurrir dictada la sentencia de trance y remate, de acuerdo al propio texto y aplicabilidad de los arts. 54 y 64, en atención a que continúan vigentes los arts. 597 y 599 del Cód. Procesal que contemplan las excepciones admisibles en la ejecución hipotecaria y la tesitura a tomar cuando se da el supuesto de la presencia de un tercer poseedor, y que además los arts. 3164/3176 del Cód. Civil indican cuáles son sus facultades y posibles actitudes; resulta transparente

¹⁰⁵ Publicado en La Ley de 23/11/96, fallo 94.812.

que la disposición solamente se refiere a las defensas respecto de la desocupación y subasta de la (conf. Highton y otros, Reformas al Derecho Privado", p. 514).

Ahora bien, toda vez que el a quo se pronunció a fs. 39/40 respecto de la cuestión introducida por el apelante de fs. 33/ 35, a mayor abundamiento se señala que el art. 1498 del Cód. Civil, cuya aplicación pretende, no resulta aplicable, por cuanto antes que él está el acreedor hipotecario y la norma del art. 3157 del Cód. citado. Como la hipoteca es anterior al arrendamiento ("prior in tempore, potior in jure"), y en virtud del art. 3270 del Cód. Civil (regla: "nemo plus juris ad aliam...") el propietario mal podía constituir a favor del arrendatario un derecho oponible al hipotecarlo.

Interpretar que el art. 1498 está por encima de los arts. 3157 y 3270 sería como pretender que la locación confiere o constituye un derecho real, lo que resulta inadmisibles jurídicamente, atento que ni la locación ni el arrendamiento (ni los derechos emergentes de ellos) figuran entre los únicos derechos de nuestro Derecho civil (ver art. 2503, Cód. Civil).

En consecuencia y en atención a los fundamentos dados, se resuelve: Declarar en denegada la apelación interpuesta subsidiariamente a fs. 33/35.- Luis López Aramburu. - José A. M. de Mundo.- Gerónimo Sansó.