

## HIPOTECA. Ejecución hipotecaria. Inoponibilidad del contrato de locación al acreedor\*

### DOCTRINA:

- 1) *El conflicto entre el acreedor hipotecario y el locatario del inmueble se resuelve a favor del primero cuando la escritura constitutiva del mutuo con garantía hipotecaria contiene la prohibición de arrendar el bien sin el consentimiento previo de la parte acreedora dado por escrito y la locación que se invoca es de fecha posterior.*
- 2) *Para que la locación del inmueble hipotecado sea oponible a terceros es necesario que el contrato se encuentre inscripto en el Registro de la Propiedad o tenga fecha cierta anterior a la inscripción o constitución de la hipoteca.*
- 3) *La cláusula del mutuo hipotecario, según el cual el deudor se obliga a entregar el inmueble desocupado dentro de los diez días de ser intimado judicialmente, es oponible al locatario pues la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad es suficiente publicidad para los terceros respecto de todas las condiciones pactadas.*

Cámara Nacional Civil, Sala A, diciembre 23 de 1996.

Autos: “Hernández, Jorge M. c. Rizzotti, Claudio S. W. y otro”.

2ª Instancia.- Buenos Aires, di-

*Considerando:* Se agravia el presentante de fs. 290 contra el pronunciamiento de fs. 299/300, en cuanto allí la a quo, al tiempo de desestimar el plan-

\* Publicado en *La Ley* del 8/5/97, fallo 95.328.

teo formulado en dicho libelo, declarara inoponible al ejecutante el contrato de locación invocado por Pedro J. Ferreyra -aquí recurrente-, haciéndole saber que deberá desocupar el inmueble objeto de estas actuaciones dentro del plazo de diez días de notificado el decisorio, bajo apercibimiento de ser lanzado por la fuerza pública.

Sobre el particular cabe puntualizar que, tal como se transcribiera en el decisorio apelado, esta Sala ya ha sostenido en casos análogos al *sub lite* que el conflicto entre acreedor hipotecario y locatario se resuelve a favor del primero cuando, como aquí ocurre, la escritura constitutiva del mutuo con garantía hipotecaria contiene para la parte deudora respecto del inmueble objeto de la garantía real en cuestión, prohibición de arrendar el bien sin consentimiento previo de la parte acreedora dado por escrito (ver cláusula octava de fs. 6 vta. *in fine* /7) -extremo este último, siquiera alegado en estos actuados-, y la locación que se invoca (ver presentación de fs. 290 y documentación reservada de fs. 276/377, en sobre N° 3476) es de fecha posterior (CNCiv., esta Sala, R. 143.697 del 6/9/94, con cita jurisprudencial, y de Greco, Roberto Ernesto, *Enajenación de cosa hipotecada*, págs. 112/124. N°s 30 a 32); resultando aplicable idéntica solución favorable al comprador cuando, como en la especie, la subasta respectiva ya ha sido realizada en el expediente (CNCiv., Sala F, ED, 83-207).

En efecto, más allá de la coincidencia emergente en el *sub lite* entre acreedor (ver escritura de contrato de mutuo con garantía hipotecaria glosada a fs. 4/8) y adquirente en la subasta (ver boleto de venta judicial de fs. 193 e informe del martillero de fs. 202 punto I), reiteradamente se ha resuelto que a los efectos de que la locación del bien hipotecado sea oponible a terceros es necesario que el respectivo contrato se encuentre inscripto en el Registro de la Propiedad o que tenga fecha cierta anterior a la inscripción o constitución de la hipoteca. La inexistencia de tales recaudos, sumada a que la parte deudora se obligó en la cláusula sexta del contrato ya referenciado a entregar el inmueble totalmente desocupado dentro del plazo de diez días de ser intimado por el juez interviniente, siendo esta estipulación oponible al ocupante pues la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad (ver constancia de fs. 8) es suficiente publicidad para los terceros respecto de todas las condiciones pactadas (CNCiv., esta Sala, ED, 49-558 y sus citas; R. 143.697 del 6/994), llevan a concluir que la inoponibilidad en análisis, y consiguiente intimación dispuesta a fs. 299/300, han sido bien decretadas, mereciendo su confirmación (CNCiv., Sala F, ED, 83-207, con abundante cita jurisprudencial; Highton, Elena I., *Juicio hipotecario*, t. 2, cap., XXVIII, págs. 545/602, y sus citas).

No empece a lo precedentemente expuesto que el recurrente haya obrado de buena fe y a título oneroso, como invoca en su memorial de fs. 310, ni las restantes manifestaciones vertidas en dicha presentación que no revisten entidad suficiente para constituir crítica concreta y razonada del pronunciamiento en crisis en los términos del art. 265 del Cód. Procesal, debiendo canalizar, en su caso el interesado, cualquier reclamo que se crea con derecho a efectuar, por vía y forma correspondientes, contra quien resulte pasivamente legitima-

do a tal fin.

En cuanto a las costas causídicas, éstas deberán ser soportadas por el recurrente vencido (art. 69, Cód. Procesal), por no advertirse razón valedera alguna para apartarse en la especie del principio objetivo de la derrota que rige en la materia.

Por estas consideraciones, se resuelve: Confirmar la resolución de fs. 299/300, con costas al recurrente vencido.

Devuélvase, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse conjuntamente la recepción de las actuaciones y el presente pronunciamiento. - *Ana M. Luaces.* - *Hugo Molteni.* - *Jorge Escuti Pizarro.*