

## HIPOTECA. LOCACIÓN DEL INMUEBLE HIPOTECADO. PUBLICIDAD DE LA HIPOTECA. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. OPONIBILIDAD A TERCEROS\*

### DOCTRINA:

1) *El contrato de locación suscripto con posterioridad al mutuo que da origen al proceso de ejecución hipotecaria resulta inoponible al acreedor hipotecario, máxime si los deudores se comprometieron a no hacerlo. La violación a esta cláusula podrá, eventualmente, dar derecho a la locataria para exigir de los locadores esa conducta, pero, en modo alguno, el contrato celebrado en estas condiciones puede revertir ni afectar los derechos de la acreedora contractualmente amparados por una cláusula pactada y que es ley para las partes, y, por tanto, no puede ser modificada sin su consentimiento expreso.*

- 2) *La inscripción de la escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad es de suficiente publicidad para terceros –en el caso, para el locatario– quienes no pueden alegar desconocimiento de la misma.*
- 3) *A fin de que la locación del bien hipotecado sea oponible a terceros –en el caso, al acreedor hipotecario–, 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.*

Cámara Nacional Civil, Sala F, junio 25 de 1998. Autos: “Chamula, Miguel R. c. Topschij, Alejandro V.”

(\*) Publicado en *La Ley* del 11/8/99, fallo 99.152.

2ª Instancia. – Buenos Aires, junio 25 de 1998.

*Considerando:* I. El inquilino del inmueble subastado deduce a fs. 166 recurso de reposición con apelación subsidiaria, contra el decisorio de fs. 152 que ordena el lanzamiento de sus ocupantes. Este pronunciamiento fue mantenido por el juez de grado a fs. 175.

II. Del mutuo que luce a fs. 4 y sigtes., se desprende que el deudor hipotecario, al instrumentar el préstamo, se comprometió a: “no ceder a título alguno la tenencia del inmueble...” y a “abstenerse de ejecutar acto jurídico o material alguno que reduzca directa o indirectamente su valor de garantía...” (cfr. fs. 8 –cláusula novena–). Este instrumento se suscribió el 1º de octubre de 1994.

En consecuencia, el ejecutado no podía arrendar el inmueble el 2 diciembre de 1996, como se desprende de fs. 158. En consecuencia, ese contrato de locación, suscripto con posterioridad al mutuo que da origen a este proceso, resulta inoponible al acreedor hipotecario.

La inscripción de la escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad es de suficiente publicidad para terceros, en este caso para el arrendatario, quien no puede alegar desconocimiento (*ED*, 37, 184; 34-653).

En ese mismo sentido se sostuvo 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” (CNCiv., Sala B, marzo 31 de 1971, *ED*, 37-184), extremo que no se configura en la especie.

Admitir la validez del contrato acompañado sería el medio más fácil y expeditivo para perjudicar al acreedor, desde que ello supone un acto de disposición jurídica que directamente tiende a disminuir el valor del inmueble hipotecado (Camarota, Antonio, *Tratado del Derecho Hipotecario*, págs. 222/3).

III. En consecuencia, es inoponible el contrato de locación a la ejecutante, ya que en el contrato de mutuo los deudores se comprometieron a no hacerlo. La violación de esta cláusula podrá, eventualmente, dar derecho a la locataria para exigir de los locadores los daños y perjuicios derivados de esa conducta, pero, en modo alguno, el contrato celebrado en esas condiciones puede revertir ni afectar los derechos de la acreedora, contractualmente amparados por una cláusula que es ley para las partes y que, por tanto, no puede ser modificada sin su consentimiento expreso. (CNCiv., Sala E, 2/7/80, *ED*, 90-793; CNCCom., Sala A, 8/9/67, *LA LEY*, 128-968; Highton, Elena, *Juicio hipotecario*, t. 2, pág. 552, Ed. Hammurabi, –año 1995–).

Por todo lo expuesto, se resuelve: 1. Confirmar el decisorio de fs. 150, mantenido a fs. 175. Con costas a la vencida. 2. Difiérase la correspondiente regulación de honorarios, para una vez determinados los de la anterior instancia. 3. Devuélvanse estos obrados al juzgado de origen, encomendando al juez de grado la notificación de este decisorio. – *Fernando Posse Saguier*. – *Ana M. Conde*. – *Elena I. Highton de Nolasco*.