



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



Causa nº: 2-73204-2024

"FIDEICOMISO DE RECUPERACION CREDITICIA LEY 12726 C/ALFIERI  
EMP.CONST.S.E.C.P.A.Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO"

JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 3 - TANDIL

En la ciudad de Azul, a los ocho días del mes de Julio del año Dos Mil Veinticinco, celebran Acuerdo los Sres. Jueces integrantes de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, **Dra. María Inés Longobardi** y **Dr. Víctor Mario Peralta Reyes** (arts. 47 y 48 Ley 5827), con la presencia del Secretario, para dictar sentencia en los autos caratulados: "**Fideicomiso de Recuperación Crediticia Ley 12726 c/ Alfieri Emp. Constructora S.E.C.P.A. y otro s/ Cobro Ejecutivo**" (Causa nº73204). Practicado el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del CPCC, resultó el siguiente orden de votación: - **Dr. Peralta Reyes y Dra. Longobardi**.

### **-CUESTIONES-**

**1ra.** ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 10/09/2024?

**2da.** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

### **-VOTACION-**

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:

I. La cuestión que ha sido traída a juzgamiento por esta alzada, se remonta a la resolución de fecha **8/5/2024**, donde -entre otros bienes- se decretó la venta en pública subasta de los inmuebles designados con la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



partida inmobiliaria n° 64515, **matrícula n° 35.082** del Partido de Olavarría, y con la partida inmobiliaria n° 64516, **matrícula n° 35.083** de ese mismo partido. En la mencionada resolución se dijo que la martillera designada - Adriana Graciela Conte- tendría a su cargo la subasta de los bienes, y se fijaron las demás condiciones de este acto.

II. Con fecha **4/6/2024** compareció a las actuaciones el apoderado de **Sitios Argentina S.A.**, quien acompañó el **contrato de locación** de fecha **27/2/2023**, que esta sociedad celebró, en el carácter de **locataria**, con la **locadora Sucesión de Enrique Mario Alfieri**; y señaló que, por medio de este contrato, se le dieron en locación a su poderdante los referidos inmuebles identificados con las **matrículas 35.082 y 35.083** del Partido de Olavarría. Sostuvo, además, en esa presentación del día **4/6/2024**, que *“ha tomado conocimiento de la existencia del presente proceso y del inicio de las gestiones tendientes a subastar dos de los inmuebles que fueron locados a favor de mi mandante con fecha 27/02/2023, en el cual mi representada tiene instaladas estructuras portantes de antenas de telecomunicaciones a partir de las cuales se presta el servicio público de telecomunicaciones”*.

Agregó la compareciente que abonó la totalidad de los cánones locativos por adelantado, que van desde el **10/5/2023** al **9/5/2028**, y culminó solicitando que *“se tenga presente lo informado, a fin de hacerse saber a los potenciales compradores en subasta, a fin de que tengan presente que deberán respetar los términos del contrato de locación vigente, hasta su fecha de finalización”* (ver presentación de la firma Sitios Argentina S.A. de fecha **4/6/2024**).

Al contestar el pertinente traslado, la ejecutante puntualizó *“que en relación a la presentación del supuesto inquilino de dos de las parcelas hipotecadas, venimos a manifestar que dicho contrato es inoponible a nuestro mandante -acreedor hipotecario-, toda vez que por la cláusula décimo tercera de la escritura hipotecaria, el deudor no puede, sin el consentimiento previo otorgado por escrito por parte del Banco “...realizar*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



*los siguientes actos con relación al inmueble hipotecado: 1) Enajenar, locar ni conceder en uso o explotación total o parcialmente...*" (ver escrito presentado el día **11/6/2024**).

**III.** Posteriormente, se dictó la resolución de fecha **10/9/2024**, que ha llegado apelada a esta sede recursiva, en la cual se declaró la **inoponibilidad** al ejecutante y al comprador en subasta, del contrato de locación adjuntado el día **4/6/2024**, dejándose constancia de tal circunstancia en los edictos; con costas a cargo de Sitios Argentina S.A.

En los considerandos de esta resolución se sostuvo, con cita de un precedente de esta Sala, que son inoponibles al ejecutante -así como al comprador en subasta- los contratos de locación celebrados con posterioridad a la traba de embargo sobre un predio. Y se agregó, en ese sentido, que *"la inscripción registral del embargo con anterioridad al contrato de locación -como sucede en este caso- impide reputar de buena fe al inquilino, ya que éste debe ser diligente en averiguar las constancias registrales del inmueble"*.

**IV.** La aludida resolución fue pasible del recurso de apelación deducido por la firma Sitios Argentina S.A., quien expresó sus agravios en el memorial presentado el día **27/9/24**.

En su crítica a la referida sentencia, el apoderado de la apelante alegó que la relación locativa se inició a principios de **mayo de 1995** y se ha mantenido vigente hasta la actualidad, a lo largo de casi treinta años. Así señaló que *"la relación contractual -con sus respectivas prórrogas de los contratos de locación- entre ambas partes se inició desde antes de que el inmueble fuera hipotecado. Incluso luego de hipotecado, entre las partes se celebraron sucesivos contratos"*. Y concluyó en que *"las restricciones contenidas en el texto de la escritura hipotecaria son inoponibles a mi mandante"*.

En otro orden, dijo que en la sentencia apelada se han desestimado los usos y costumbres, y se han vulnerado principios y derechos



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



constitucionales. Aseveró que su mandante siempre actuó de buena fe, desconociendo el alcance de la hipoteca constituida ente las partes de este juicio ejecutivo, y agregó que *“fue el locador quien incumplió el deber de información de manera veraz y detallada”*. A modo de tercer agravio, señaló que *“en las propiedades que se buscan subastar mi representada tiene instaladas estructuras portantes de antenas de telecomunicaciones a partir de las cuales se presta el servicio público de telecomunicaciones”*, por lo que el eventual desalojo del sitio implicará el automático corte del servicio.

El memorial fue contestado por la parte actora, quien sostuvo -entre otros señalamientos- que lo afirmado por la apelante sobre una relación contractual que se habría iniciado en 1995, no fue alegado en la presentación original y, por ende, no ha sido tratado en la sentencia apelada; por lo que, desde el punto de vista procesal, el planteo es improcedente.

Habiéndose elevado los autos a esta alzada, se practicaron los trámites procesales de rigor y se realizó el sorteo de ley, habiendo quedado el expediente en condiciones para el dictado de la presente sentencia.

**V. 1.** Tal como se desprende de lo antedicho, en la sentencia apelada se declaró la **inoponibilidad** al ejecutante y al comprador en subasta, del **contrato de locación** agregado a las actuaciones por la firma **Sitios Argentina S.A.**, al cual me referí en el apartado II del presente voto. En efecto, en su presentación del día **4/6/2024**, el apoderado de esta sociedad allegó el contrato de locación que celebró su poderdante el día **27/2/2023**, en el carácter de **locataria**, con la Sucesión de Enrique Mario Alfieri, en el carácter de **locadora**, con relación a los inmuebles identificados con las **matrículas 35.082 y 35.083** del Partido de Olavarría. Sostuvo en dicha presentación, que abonó la totalidad de los cánones locativos por adelantado, que van desde el **10/5/2023** al **9/5/2028**, y culminó solicitando que *“se tenga presente lo informado, a fin de hacerse saber a los potenciales compradores en subasta, a fin de que tengan presente que deberán respetar los términos del contrato de locación vigente, hasta su fecha de finalización”*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



(ver presentación de la firma Sitios Argentina S.A., formalizada con fecha **4/6/2024**).

Como ya puntualicé, la solicitud de la firma Sitios Argentina S.A. de que se respetaran los términos del contrato de locación por ella suscripto, hasta la fecha de su finalización, fue desestimada en la sentencia apelada de fecha **1/9/2024**, donde se declaró la **inoponibilidad** de dicho contrato de locación al ejecutante y al comprador en subasta. Este Tribunal ya se ha expedido sobre la cuestión en análisis, habiendo sostenido que “*el contrato de locación celebrado entre el propietario y un tercero, es inoponible al acreedor hipotecario y al adquirente en pública subasta, si -como acontece en el caso de autos- se lo suscribió con posterioridad a la constitución de la hipoteca y en contravención a la cláusula de la escritura hipotecaria que prohibía expresamente el arrendamiento del inmueble, por lo que procede el desahucio del inquilino que entró a ocuparlo en tales condiciones (cf. Bustos Berrondo, H., Juicio ejecutivo, Editora Platense, La Plata 1970, pág.382 y nota n° 173; Martínez, Oscar J., La subasta judicial, Ed. Platense, Buenos Aires 1972, pág.137 y nota n° 232; Morello, A. M. y otros, Códigos Procesales Comentados y Anotados, Ed. Platense, Buenos Aires 1998, vol. VI-C, pág.253, d)*” (esta Sala, causa n° 54.179, “Banco de la Provincia de Buenos Aires c/Rossi Marta Lilian y otros s/Desalojo”, sentencia del 24 de agosto de 2010; lo resaltado en negrita no está en el original).

En dicha causa n° 54.179 se trajo a colación una cita doctrinaria, donde se aseveró que “*si se ha comprometido por estipulación contractual reglamentaria del derecho de hipoteca a no entregar la posesión o la tenencia, a no dar en locación, etc., la infracción de estas estipulaciones implicará incumplimiento que pondrá en juego el ejercicio de las facultades conservatorias, restitutorias y ejecutorias del acreedor (arts.3151 a 3161 del Cód. Civil). Entre ellas, puede dar lugar a que se quite al deudor el beneficio del término dado para el pago. Pero en realidad, en la medida de las cláusulas y pese a la validez de éstas, la prohibición no dará lugar a la*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



*nulidad de los contratos o derechos derivados sino a que el deudor se atenga a las consecuencias de ellos, arrastrando consigo a los terceros contratantes a quienes perjudica justamente por la publicidad que lleva aparejada la hipoteca registrada. Los terceros no pueden adquirir mayores derechos que el dueño de la cosa gravada"* (Highton Elena I., Juicio Hipotecario, 2ª edición, Hammurabi, Bs.As. 2006, págs.940 y 941).

2. En el caso que nos ocupa, el contrato de locación esgrimido por la firma Sitios Argentina S.A., fue celebrado con fecha **27/2/2023**, en clara **contravención** a lo dispuesto en la cláusula décima tercera de la **escritura hipotecaria n° 46**, otorgada con fecha **18/4/1996**, ante el Escribano Carlos Enrique Ressa, que luce agregada a fs.15/25vta. Surge de esta escritura que **Enrique Mario Alfieri** gravó con derecho real de hipoteca en primer grado, a favor del Banco de la Provincia de Buenos Aires, cinco lotes de terreno con lo edificado, ubicados en Olavarría, entre los que se encuentran los inmuebles objeto del presente conflicto, identificados con las **matrículas 35.082 y 35.083 de Olavarría** (ver constancias de fs.19/20). En este punto, es dable aclarar que **Enrique Mario Alfieri** asumió una doble condición en dicha escritura hipotecaria, ya que, por un lado, compareció en su condición de **socio gerente de la deudora Alfieri Empresa Constructora Sociedad en Comandita por acciones**, y, por otro lado, compareció **por sí** en el carácter de **hipotecante** de inmuebles de su propiedad (ver instrumento de fs.15/20, y constancias registrales de fs.82/90).

Y en la cláusula décima tercera de esta escritura hipotecaria, se estipuló, en lo que aquí interesa, que *"la deudora y el hipotecante no podrán sin el consentimiento previo otorgado por escrito por parte del Banco, realizar los siguientes actos con relación al inmueble hipotecado: 1) Enajenar, locar ni conceder en uso o explotación total o parcialmente..."* (ver fs.21vta.). Es así que, con arreglo a lo establecido expresamente por las partes en la escritura hipotecaria, **tanto la deudora como el hipotecante se comprometieron a no dar en locación los inmuebles hipotecados, ni**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



**conceder el uso o explotación de los mismos, sin el consentimiento previo otorgado por el banco acreedor.** Pero no obstante esta expresa prohibición, la referida cláusula contractual fue transgredida por los herederos de Enrique Mario Alfieri, cuando formalizaron el contrato de locación de fecha **27/2/2023**, a favor de la firma Sitios Argentina S.A.; por lo que se encuentra ajustada a derecho la inoponibilidad decretada en la sentencia apelada.

3. Acerca de esta temática y en comentario al art.3157 del Código Civil, se ha sostenido: *“El pacto que establece la prohibición de locar que consta en la escritura hipotecaria inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble tiene suficiente publicidad para los terceros (art. 2º, ley 17.801). **La inscripción coloca a cargo de quien contrata con relación al inmueble, la averiguación de sus condiciones de goce y disponibilidad.** En consecuencia, el contrato de locación celebrado entre el propietario constituyente y el locatario, en violación a lo pactado en la escritura de hipoteca, resulta inoponible al acreedor hipotecario, **en virtud de que el locatario no puede invocar buena fe.** Los pronunciamientos judiciales son acordes a esta solución. Así se ha resuelto que ‘es inoponible al acreedor hipotecario el contrato de locación de fecha posterior a la constitución de la hipoteca cuando en ésta el deudor se obligó a no celebrar acto alguno que importe transferir a terceros el uso y goce del inmueble’” (conf. Puerta de Chacón Alicia, en Código Civil y leyes complementarias, Director Zannoni, Coordinadora Kemelmajer de Carlucci, Bs. As. 2009, tomo 12, pág.430, con cita de diversos pronunciamientos judiciales, entre ellos, el precedente de esta Sala II de la Cámara Civil y Comercial de Azul, de fecha **23/2/1998**, publicado en LLBA, 1999-587). Y señala esta autora más adelante, que **“la inoponibilidad de la que goza el acreedor hipotecario también se traslada al comprador en subasta del inmueble”** (ob. cit. pág.431; lo destacado me pertenece).*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



Durante la vigencia del Código Civil, en el ámbito jurisprudencial se rechazó la suspensión de lanzamiento solicitada por los locatarios de los inmuebles vendidos en subasta judicial, *“si la hipoteca constituida sobre dichos bienes y con una cláusula de no arrendar, fue inscripta en el registro con anterioridad a la suscripción del contrato de locación, por lo que el deudor no podía infringir dicha prohibición ni los demandados desconocerla”* (CNCiv., Sala G, 11/9/2008, La ley On line, TR LA LEY AR/JUR/10647/2008). En ese mismo sentido se dijo que *“el conflicto entre el acreedor hipotecario y el locatario debe resolverse a favor del primero cuando la escritura constitutiva del mutuo contiene, para el deudor, la prohibición de ceder a terceros en uso y goce el inmueble gravado con la garantía”* (CNCiv., Sala A, 5/11/2002, La Ley 2003-A,7). También se resolvió que *“es inoponible al acreedor hipotecario un contrato de locación de fecha posterior a la constitución e inscripción registral de la hipoteca, máxime cuando la misma contenga el compromiso de no arrendar el bien sin su autorización”* (CCom., sala E, 14/2/2000, LA LEY 2000-D, 161).

A igual solución se arriba por aplicación de lo dispuesto en los arts.2195 y 2196 del Código Civil y Comercial de la Nación, que regulan las facultades del constituyente de la hipoteca, y la inoponibilidad al acreedor hipotecario de los actos jurídicos celebrados en perjuicio de la garantía. En un comentario a estas normas se ha analizado expresamente el caso del arrendamiento, y se ha sostenido, como principio, que *“la locación o arrendamiento constituye un acto de administración de la cosa. Si bien con ese contrato queda reducida la disponibilidad material de ella, al punto de influir negativamente en su realización pues la subasta no la hace cesar, cierto es que no existe norma que prohíba la constitución de la locación de la cosa gravada”*. Pero, seguidamente, se aborda el caso en que exista una **cláusula que prohíba dar en locación el inmueble**, afirmándose lo siguiente: *“Lo expuesto, en rigor, encuentra en la práctica que cuando se conviene la constitución de un derecho real de garantía, como por ejemplo el*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



*de hipoteca, las partes pacten la prohibición de dar el bien en arriendo. La legalidad del pacto ha sido reconocida por nuestros tribunales de manera uniforme, por lo que, habrá de prevalecer la prohibición, por sobre la continuidad de la locación, si esta última fuere posterior. Se considera en estos casos que inscripto el contrato hipotecario, el eventual locatario **no podría desconocer la restricción convencional pactada**” (conf. Causse, en Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Lorenzetti Director, Santa Fe 2015, tomo X, págs.106 y 107; lo destacado es propio).*

En similar sentido han precisado Cossari y Cossari, en comentario al art.2195 del C.C.C.N., que **las facultades del constituyente de la hipoteca podrían limitarse en la convención, siendo válidas estas cláusulas** “*como proyección de la autorregulación de los intereses, además de serle inoponibles al acreedor en base a lo dispuesto en el art.2196 del Código Civil y Comercial*”. Más adelante expresan estos autores: “*Atento el carácter convencional de los derechos reales de garantía, puede ocurrir que los celebrantes deseen mencionar en el acto constitutivo prohibiciones expresas o actos considerados como de disminución de la garantía. Así, las cláusulas reglamentarias de estos derechos reales pueden comprender la prohibición, obligaciones, autorizaciones, etc., como cláusulas de prohibición de la locación*”. Y en comentario al art.2196, sostienen: “*En cuanto a la validez de la locación constituida ante la ejecución de la garantía se resolvió que ‘el conflicto entre acreedor hipotecario y locatario se resuelve en favor del primero si la escritura constitutiva contiene prohibición de locar, que se hizo pública con la inscripción registral’*. Obsérvese que la balanza se inclinaba a favor del acreedor por la publicidad de la cláusula que prohibía locar” (conf. Cossari y Cossari, en Código Civil Comentado, Tratado Exegético, Jorge H. Alterini Director general, Nelson G.A. Cossari Director del tomo, Bs.As. 2019, págs.566, 568, 570 y 571).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



Con las consideraciones precedentes ha quedado sellada la suerte desfavorable del recurso de apelación deducido por la locataria Sitios Argentina S.A., debiendo ser confirmada la sentencia dictada en la instancia de origen. De todos modos, en el apartado siguiente abordaré, en forma puntual, algunas de las críticas vertidas por la recurrente en su memorial.

**VI. 1.** Tal como lo destacué en el apartado IV del presente voto, el primer agravio de la apelante consiste en aseverar que la relación locativa se inició a principios de **mayo de 1995** y se ha mantenido vigente hasta la actualidad, a lo largo de casi treinta años. Así señaló que *“la relación contractual -con sus respectivas prórrogas de los contratos de locación- entre ambas partes se inició desde antes de que el inmueble fuera hipotecado. Incluso luego de hipotecado, entre las partes se celebraron sucesivos contratos”*. Y concluyó en que *“las restricciones contenidas en el texto de la escritura hipotecaria son inoponibles a mi mandante”*.

Tal como lo afirma la parte actora al contestar el memorial - presentación del día 4/10/2024-, se está ante un planteo novedoso que no fue sometido a la decisión de la Jueza de la anterior instancia, y, como tal, resulta inabordable por esta alzada (arts.266 y 272 del C.P.C.C.)

Pero más allá del escollo procesal apuntado, este nuevo argumento de la apelante Sitios Argentina S.A. debe ser desestimado de plano, pues de su propio escrito recursivo se desprende que los anteriores contratos de locación a los que hace referencia, **no fueron suscriptos por ella, sino por otras sociedades diferentes**; sin que se hayan allegado elementos probatorios de los que resulte algún tipo de vinculación entre la recurrente y esas otras personas jurídicas que revisten el carácter de locatarias en los referidos contratos locativos (arts.375 y 384 del C.P.C.C.). Efectivamente, en el memorial en análisis se hace expresa referencia a dichos contratos y se señala que *“el primero de ellos, vigente desde 1995 hasta 2000”*, se hizo *“bajo la denominación de **CTI Compañía de Teléfono del Interior S.A.**, luego **AMX Argentina S.A.**, relación la cual se fue renovando y prorrogando*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



*cada cinco años, el último de ellos ya suscripto por mi mandante Sitios Argentina S.A. en el año 2023*” (lo destacado me pertenece). Por lo demás, no ha sido acreditada la alegación de la apelante en el sentido de que reviste la condición de “*continuadora de las relaciones jurídicas existentes*” (citado art.375 del C.P.C.C.).

Por otra parte, afirma la recurrente que no se le puede oponer una restricción para locar el inmueble, pues “*ha contratado de buena fe y con total diligencia*”. Sin embargo, esta aserción no se ajusta a derecho, ya que la cláusula de la escritura hipotecaria en la que se establece la prohibición de dar en locación los inmuebles hipotecados, fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble y tiene suficiente publicidad para los terceros (art.2 de la ley 17.801). Y como señala Puerta de Chacón, “**la inscripción coloca a cargo de quien contrata con relación al inmueble, la averiguación de sus condiciones de goce y disponibilidad. En consecuencia, el contrato de locación celebrado entre el propietario constituyente y el locatario, en violación a lo pactado en la escritura hipotecaria, resulta inoponible al acreedor hipotecario, en virtud de que el locatario no puede invocar buena fe**” (ver este comentario al art.3157 del Código Civil, que transcribí en el punto 3 del anterior apartado V).

2. A modo de segundo agravio, manifiesta la apelante que en la sentencia apelada se han desestimado los usos y costumbres y se han vulnerado derechos y principios constitucionales.

Esta invocación de los usos y costumbres, previstos como fuente de derecho en el art.1 del C.C.C.N., resulta claramente insostenible, ya que, según lo establecido por esta norma, “*los usos, prácticas y costumbres son vinculantes cuando las leyes o los interesados se refieren a ellos o en situaciones no regladas legalmente, siempre que no sean contrarios a derecho*”. Y en el caso que nos ocupa, la inoponibilidad del contrato de locación al acreedor hipotecario y al comprador en subasta, **no sólo resulta de la expresa prohibición de dar en locación que se estipuló en la**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



**escritura hipotecaria** -inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble y, como tal, dotada de suficiente publicidad hacia terceros-, **sino que también emana de las normas legales aplicables en la especie**, interpretadas en forma monocrorde por la doctrina y la jurisprudencia (arts.3157 del Cód. Civil, arts.2195 y 2196 del C.C.C.N, y citas volcadas en el decurso del presente voto).

Con relación a esta temática, se ha señalado que la costumbre tiene efectos jurídicos, en las siguientes situaciones: “Si la ley remite a la costumbre, porque es una fuente subsidiaria (*secundum legem*); en situaciones no regladas legalmente: si la ley no regula un supuesto de hecho, existe una laguna que puede ser integrada por la costumbre (*praeter legem*)”. Por el contrario, “**no tiene efectos jurídicos cuando es contraria a derecho (*contra legem*)**” (conf. Lorenzetti en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Ricardo Luis Lorenzetti Director, tomo I, págs.32 y 33; lo destacado es propio).

En este mismo acápite del memorial se vuelve a aludir a la buena fe que esgrime la locataria, pero, tal como lo apunté precedentemente, esta alegación resulta inaudible. En efecto, quien celebra un contrato de locación **debe cerciorarse de las condiciones de goce y disponibilidad del inmueble**, sin que pueda invocar **buena fe** de su parte, cuanto consta una **inscripción registral** de la hipoteca que prohíbe dar en locación el inmueble hipotecado (a la que se suma el **embargo** ordenado en este proceso, que se anotó el día **7/7/1999**, tal como surge de las constancias de fs.81/90). También carecen de asidero las restantes apreciaciones relativas al principio de conservación de los actos jurídicos, al derecho de propiedad, y a las garantías que se exigen al locatario al celebrar un contrato de locación, porque en nada pueden alterar las conclusiones antedichas. Y, por supuesto, resultan improcedentes las alusiones al supuesto incumplimiento del locador del “*deber de información de manera veraz y detallada*”, porque se trata de situaciones que deben dirimirse en el ámbito de la relación



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



locativa, siendo completamente ajenas al acreedor hipotecario y al comprador en subasta (art.396 y 397 del C.C.C.N.).

3. Finalmente, el tercer agravio de la apelante está referido al servicio esencial de telecomunicaciones que dice brindar, alegando que *“en las propiedades que se buscan subastar mi representada tiene instaladas estructuras portantes de antenas de telecomunicaciones a partir de las cuales se presta el servicio público de telecomunicaciones”*. Y luego de referir a las características de esta actividad, expresa que *“el eventual desalojo del sitio implicará el automático corte del servicio en gran parte de la Provincia de Buenos Aires y sus alrededores”*.

Una vez más, se vuelve sobre cuestiones que resultan completamente extrañas al acreedor hipotecario y al comprador en subasta. Pero, además de ello, es la propia apelante quien deberá arbitrar todas las medidas conducentes para mantener una adecuada prestación del servicio de telecomunicaciones, dando debida solución a la situación planteada, ya sea adquiriendo los inmuebles objeto de autos en la pública subasta a realizarse, trasladando a otro sitio las instalaciones existentes, o tomando las decisiones que considere más eficaces en atención a las circunstancias imperantes (arts.1724 y 1725 del C.C.C.N.).

VII. Por todo lo precedentemente expuesto, propicio la confirmación de la sentencia apelada de fecha **10/9/2024**, en todo lo que decidió y ha sido materia de agravios; imponiéndose las costas de alzada a la apelante Sitios Argentina S.A., que ha resultado perdedora en el trámite recursivo (art.68 del C.P.C.C.). La regulación de honorarios debe diferirse para su oportunidad (arts. 31 y 51 del dec. ley 8.904/77 y de la ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, la **Dra. Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:  
apelante Sitios Argentina S.A., que ha resultado perdedora en el trámite



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



recursivo (art.68 del C.P.C.C.). La regulación de honorarios se difiere para su oportunidad (arts. 31 y 51 del dec. ley 8.904/77 y de la ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, la **Dra. Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

### **-S E N T E N C I A-**

Azul, 8 de Julio de 2025.-

#### **AUTOS Y VISTOS:**

##### **CONSIDERANDO:**

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y concs. del C.P.C.C., **se resuelve**: confirmar la sentencia apelada de fecha **10/9/2024**, en todo lo que decidió y ha sido materia de agravios; imponiéndose las costas de alzada a la apelante Sitios Argentina S.A., que ha resultado perdedora en el trámite recursivo (art.68 del C.P.C.C.). La regulación de honorarios se difiere para su oportunidad (arts. 31 y 51 del dec. ley 8.904/77 y de la ley 14.967). **Regístrese. Notifíquese** a las partes por Secretaría y **devuélvase**.

**20133207741@notificaciones.scba.gov.ar**  
**20261222486@notificaciones.scba.gov.ar**

#### **REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 08/07/2025 09:59:54 - PERALTA REYES Víctor Mario  
- JUEZ



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



Funcionario Firmante: 08/07/2025 11:00:31 - LONGOBARDI María Inés -  
JUEZ

Funcionario Firmante: 08/07/2025 12:03:04 - CAMINO Claudio Marcelo -  
SECRETARIO DE CÁMARA



241900014003783636

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - AZUL**  
**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 08/07/2025 12:03:19 hs.  
bajo el número RS-108-2025 por Camino claudio.