



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

Expte. n° 43.956/2015

“Swardeman, Agustina Beatriz c. Piuzzi, Amalia Rosa s. ejecución hipotecaria”

Buenos Aires, mayo 5 de 2016.-

AUTOS, VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. Se queja la ejecutante de que la decisión de fs. 91 mantenida a fs. 94 en tanto importó la desestimación de su pedido de que se practique la verificación del estado del inmueble hipotecado y que se intime a desocuparlo.

En la escritura en la que se instrumentó el mutuo, las partes pactaron que la desocupación del bien se llevaría a cabo con no menos de diez días de anticipación a la fecha del remate. Ello se supeditó al ejercicio de la opción que se le dio al acreedor de ejecutar de acuerdo al trámite previsto por el art. 52 y sigs. de la ley 24.441. En cambio, si se intentaba la ejecución forzada en los términos del Código Procesal, la deudora se obligaba a desocupar el bien dentro de los diez días posteriores a la fecha del auto de venta –ver cláusulas novena-.

Al pedido de la ejecutante de que se intime a desalojar, la prosecretaria del juzgado proveyó tenerlo presente para la oportunidad prevista en la cláusula novena pto. e que es la que se refería a la ejecución extrajudicial.

La ejecutante planteó de revocatoria con apelación en subsidio y el juez mantuvo aquél temperamento aunque adecuándolo a la parte del contrato de mutuo que daba cuenta de lo pactado para el caso de la ejecución judicial -como es el caso de la presente-.

II. En primer lugar se destaca que porque la decisión de fs. 91 fue suscripta por la prosecretaria administrativa, sólo era pasible del remedio previsto por el art. 38 ter del Código Procesal. Recién una vez que el magistrado hiciera suyo el temperamento cuestionado podía haberse interpuesto recurso de apelación.



No obstante ello, habida cuenta de que el magistrado concedió el recurso y que ya fue sustanciado, para no sellar la suerte de la cuestión únicamente por motivos formales, se tratará el fondo del planteo.

III. Al respecto se señala que el art. 598 respecto de la posibilidad de desocupar forzosamente el inmueble antes de la venta, es una norma supletoria y como tal las partes pueden dejarla de lado. Ello es lo que ha ocurrido en el caso en el que se previó expresamente el momento en que se llevaría a cabo aquél acto.

Ahora bien, quien se somete voluntariamente a un régimen legal en el cual no se encuentra comprometido el orden público no puede luego desconocer su legalidad sin impugnar con fundamentos sólidos la cláusula contractual respectiva (*cfr. CNCiv, Sala J, "Citibank c/ Carnevale s/ ej. hipotecaria" del 16/9/99; idem, Sala "H", del 20-9-2000, R.299.768; idem, Sala "L", "Bottino, Domingo y otros c/ Montia, Juan A. S/ ejec.hip", del 29-3-2000 y esta sala expte. n° 78.075/2002 "Banco Río de la Plata S.A. c/ García Soto Gustavo Rafael s/ ejecución especial ley 24.441" 24-5-2005).*

De ahí que las previsiones del Código Procesal sobre el momento en que se llevaría a cabo la desocupación del inmueble, por la fuerza vinculante del acuerdo de voluntades de las partes interesadas en un sentido distinto, debe dejarse de lado.

En razón de ello el Tribunal **RESUELVE**: confirmar la decisión de fs. 91 mantenida a fs. 94 en cuanto ha dispuesto la aplicación de lo acordado por la partes respecto de la oportunidad de la desocupación del inmueble gravado. Las costas se imponen a la vencida. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin

////





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.

Fdo.: Dras. Castro-Ubiedo-Guisado. Es copia de fs. 101/2.

