

Por ello, se resuelve: Confirmar la providencia apelada de fs. 204/205. Con costas (art. 69, Cód. Procesal). –José A. M. De Mundo.- Gerónimo Sansó.- Luis López Aramburu.

CONDENSADA

DESALOJO. Convenio de desocupación celebrado en la misma fecha del contrato de locación. Homologación.

DOCTRINA: Si el convenio de desocupación fue suscripto en la misma fecha que el contrato de locación, con la expresa intención de actuar como mecanismo de garantía de sus estipulaciones, no corresponde prestarle judicial homologación, pues resulta violatorio de normas de orden público indisponibles para las partes en el marco de su voluntad autónoma.

Cámara Nacional Civil, Sala F.

Autos: "Azzalini, Mirtha G. c. Medina, Gabriel J."¹⁰³

2ª. Instancia. -Buenos Aires, setiembre 15 de 1995.

Considerando: Agravia a la accionante, conforme lo expresara en su memorial de fs 44145, la decisión de fs. 39/40, por la que el a quo decidiera desestimar el pedido de homologación del convenio de desocupación agregado en autos.

Conforme se ha sostenido, subsiste -sin perjuicio de las reformas normativas habidas en materia locativa-, a los efectos de su aplicación, la norma contenida en el art. 47 de la ley 21342. En dicho artículo se exige como necesario antecedente en convenio de desocupación como el que se agrega en autos, la existencia de un previo contrato de locación entre las partes. Tal requisito tiende a evitar el aprovechamiento del estado de necesidad en que se encuentran el locatario en el momento de contratar la locación, obligándolo a suscribir un convenio de desocupación en el que se violen disposiciones de orden público como las concernientes al plazo mínimo de la locación (conf. Salgado, Alí Joaquín, "Locación, comodato y desalojo". p. 9. Ed. La Rocca, Buenos Aires. 1991;

¹⁰³ Publicado en La Ley de 11/1/96, fallo de 94.877.

Ramírez, Jorge Orlando, "El juicio de desalojo". Pág. 124/125. Ed. Depalma, Buenos Aires. 1988).

En virtud de lo expuesto y toda vez que el convenio de desocupación acompañado fue suscripto en la misma fecha que el contrato de locación, con la expresa intención de actuar como mecanismo de garantía de sus estipulaciones (conf. Cl. 16a. de este último), no corresponde presentarle judicial homologación ya que, en virtud de lo expuesto, resulta violatorio de normas de orden público indisponibles para las partes en el marco de su voluntad autónoma.

En lo atinente a las costas, cabe establecer que no existe motivo alguno que autorice validamente, a apartarse del criterio objetivo de la derrota.

En su mérito, se resuelve: Confirmar el decisorio apelado. Con costas (art. 68, Cód. Procesal). La regulación de honorarios se difiere para la oportunidad en que se practique la de la anterior instancia. La doctora Highton no firma, por hallarse en uso de licencia. –Fernando Posse Saguier.- Ana M. Conde.

HIPOTECA. Ejecución hipotecaria. Designación de escribano para verificar el estado del inmueble. Facultad del acreedor. Finalidades de la ley 24441 de financiamiento de la vivienda y la construcción.

DOCTRINA: 1) Si bien el art 598 del Cód. Procesal modificado por el art. 79 de la ley 24441 de Financiamiento de la vivienda y la Construcción, establece que una vez pronunciada la sentencia de trance y remate el juez ordenará verificar el estado físico y de ocupación del inmueble designando al escribano que proponga el acreedor, la propuesta y designación de notario es optativa para el ejecutante, quien puede solicitar la normal constatación por medio del oficial de justicia.

2) La ley 24441 de Financiamiento de la vivienda y la Constucción, en cuanto reformó el art. 598 del Cód. Procesal, persigue dos finalidades: la celeridad del trámite y la reducción de los costos de la ejecución hipotecaria. De tal modo, si se considerara inexcusable la designación de escribano para verificar el estado físico y de ocupación del inmueble se dejaría de lado una de esas finalidades, pues se perjudicaría al acreedor incrementando los costos, y si bien la constatación por medio, del oficial de justicia puede ir en desmedro de la celeridad, sólo el acreedor debe cargar con las consecuencias de la falta de propuesta de notario.