

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.

Cámara Nacional Civil. Sala A.

Autos: "Banco Credit Lyonnais Argentina S.A. c. Becerra, Eduardo".<sup>104</sup>

2a. Instancia.- Buenos Aires, julio 1º. de 1996.

Considerando: El inc. 1º. del art. 5º del Cód. Procesal, modificado por el art. 79 de la ley 24441 -que introdujo en nuestro sistema normativo diversas reformas de importancia-, establece que dictada la sentencia de trance y remate, el juez ordenará verificar el estado físico y de ocupación, designando a tal fin al escribano que proponga el acreedor. Se ha entendido que no obstante el tono aparentemente imperativo del artículo, al tratarse de una ejecución por vía judicial, la propuesta y designación del notario es optativa para el acreedor, quien podría petitionar la normal constatación por el oficial de justicia (conf. Highton-Mosset Iturraspe Paolantonio-Rivera, "Reformas al Derecho Privado - Ley 24441", Ed. Rubinzal Culzoni. p. 512), conclusión que no se modifica por el simple hecho de que para cumplir el cometido sea designado "ad hoc" el martillero propuesto.

Ello es así pues, si bien el art. 598 del rito es una norma de carácter procesal y el derecho procesal debe, en principio, adscribirse al derecho público, no por ello debe entenderse que el citado precepto es de orden público (conf. Castro Hernández, Manuel Horacio, "Ejecuciones hipotecarias a la luz de la ley 24441", en Rev. El Derecho, del 19/2/96; CNCiv., SalaC. Del 3/10/95 y sus citas).

Desde esta perspectiva habrá de señalarse que dos son los fines tenidos en cuenta por la ley 24441: la celeridad del trámite y la reducción en los costos que para los involucrados en la relación crediticia hipotecaria puede importar su ejecución (conf. CNCiv., Sala H. del 28/9/95, expte. 176.407 "Herrera, Héctor E. c. Matteo, Marta H. s/ejecución hipotecaria").

De lo expuesto se deduce que el art. 59 del Cód. Procesal, en su actual redacción resulta claramente aplicable a la generalidad de los casos en tanto los interesados lo soliciten (CNCiv., sala F, del 29/6/95. R. 172.693).

Por el contrario, de considerarse inexcusable la designación del escribano para efectuar este trámite, se soslayaría una de las finalidades perseguidas por el legislador pues se perjudicaría al

---

<sup>104</sup> Publicado en La Ley de 23/12/96, fallo 95.027.

acreedor -a quien la norma beneficia- al provocarle un incremento en los costos. Y, si bien el método propuesto por el ejecutante podría redundar en desmedro de la celeridad, sólo él deberá cargar con sus consecuencias (conf CNCiv.. Sala H del 28/9/95, expte. 176.407 "Herrera, Héctor E. c. Matteo, Marta H. s/ejecución hipotecaria")

De lo expuesto se deduce que los agravios resultan fundados y que, por consiguiente, la resolución de fs. 82, en la cual se establece como trámite ineludible para efectuar la constatación la previa propuesta del escribano, habrá de ser revocada.

Por ello, se resuelve: Revocar la resolución de fs. 82.

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

### VIII.3.

SOCIEDAD ANÓNIMA. Vicepresidente de la sociedad.  
Representación. Actos que exceden la representatividad. Efectos.  
Terceros de buena fe.

DOCTRINA: 1) La figura del vicepresidente de la sociedad anónima no está formalmente previsto en la ley de sociedades comerciales (Adla, XLIV-B-BIG) y deriva de la válida práctica estatutaria, dado que la ley tampoco contiene disposición expresa en contrario. La previsión estatutaria puede consistir en la actuación del vicepresidente el "reemplazo" del presidente, o como alternativa simultánea" de representante.

II) Si de los estatutos de la sociedad anónima surge que la representación de dicho ente puede estar a cargo del vicepresidente, la mera infracción a tal representación excediéndose en el uso de la firma social no puede jugar en perjuicio de terceros de buena fe (doc. art. 58, ley 19550 -Adla, XLIV-B,1310-).

Cámara Civil y Comercial Junín  
Autos: "Corte, Raúl A. c. Distrigar SA."

### VIII.4.