



*Poder Judicial de la Nación*

*Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial - Sala F*

**TISMINETZKY, DORA c/ CARRIZO CESAR RAMON s/EJECUTIVO**

**EXPEDIENTE COM N° 5962/1999 VG**

Buenos Aires, 23 de marzo de 2017.

**Y Vistos:**

1. Viene apelada subsidiariamente por el comprador en subasta, la providencia de fs. 803 -sostenida con el pronunciamiento de fs. 821/822 donde adicionalmente se ordenó la tradición del bien- que lo intimó para que en el plazo de 30 días acreditase la inscripción o escrituración, bajo apercibimiento de levantarse la indisponibilidad de los fondos dispuesta en fs. 732 y prorrogada en fs. 752.

El recurso se sostuvo con el escrito de fs. 804 -reeditado en fs. 838/9 por expresa habilitación jurisdiccional- en el cual se detallaron los avatares suscitados en torno a las diligencias a cumplirse en extraña jurisdicción y la necesidad de constatar el estado de ocupación del inmueble rematado ante la apariencia de su modificación.

Ordenada la sustanciación con los acreedores hipotecarios (v. fs. 805) fue respondido por Rosa María de la Caridad Estella en fs. 811/13 y fs. 845/8, Angel A. Julianelli en fs. 843 y María Afflitto en fs. 858/9.

2. La expresión de agravios es un acto de petición destinado específicamente a enjuiciar la sentencia recurrida con el fin de obtener su revocación o modificación parcial. Esta crítica debe ser concreta y razonada: concreta refiere a la precisión de la impugnación, debe señalarse el agravio; mientras que razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso ya que debe tratarse de un razonamiento coherente a la sentencia





*Poder Judicial de la Nación*

*Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial - Sala F*

que se impugna (Fenocchetto-Arazi, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Concordado”, T. I, pág. 834/39, Astrea, Bs. As. 1985).

Así, el contenido u objeto de la impugnación lo constituye la mención precisa de cuáles son los errores que contiene la resolución, sea en la apreciación de los hechos o en la aplicación del derecho. No se sustituye con una mera discrepancia, sino que implica el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (Fenocchetto-Arazi, ob. y t. cit., p. 836/7).

En el caso, el memorial no refleja más que el disenso del apelante con el temperamento adoptado en la instancia de grado, situación que claramente coloca a la pieza procesal de marras en la órbita del art. 266 CPCC. En efecto, no aparece eficazmente refutado el argumento central que sostiene la resolución en crisis: la intrascendencia de la determinación del estado de ocupación del inmueble cuando la venta fue publicitada bajo idéntica condición y la desnaturalización del trámite de cobro que comporta la mantención de la indisponibilidad de los fondos decretada hace más de tres años.

Pero aun prescindiendo de este óbice formal -que por sí justificaría el rechazo del recurso- a juicio de los firmantes el proveído apelado se aprecia ajustado a derecho y por eso será mantenido.

La facultad otorgada al comprador en subasta de solicitar la indisponibilidad del precio depositado (art. 582 CPCC) tiene como finalidad esencial crear las condiciones mínimas indispensables para que pueda asegurarse la obtención del bien adquirido.





*Poder Judicial de la Nación*

*Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial - Sala F*

En el caso, el estado de ocupación del predio fue inequívocamente publicitado en los edictos y anuncios (v. fs. 699, fs. 702 y fs. 706) con lo cual el comprador debió haber previsto las implicancias derivadas de tal circunstancia al tiempo de participar en el acto de la subasta.

Y es que aun frente a la hipótesis invocada sobre la multiplicación de los moradores en el inmueble, surge de las copias aportadas en fs. 850/53 que el oficial de Justicia interviniente ha dado cumplimiento con la manda judicial otrora impartida en fs. 732 y se ha hecho entrega de la posesión del bien al Sr. Alejandro Jorge Todesca Werberg quien lo recibió “...de conformidad y en el estado en que se encuentra, es decir ocupado, firmando los intervinientes de conformidad...” (fs. 853).

Dicha circunstancia sobreviniente adquiere significativa relevancia al tiempo de emitir este decisorio para sostener el temperamento adoptado en el grado y por tal motivo no cabrá prescindir de ella (conf. doctrina *Fallos* 306:1217, 310:112, 328:4757, entre otros).

Así las cosas, otorgada ya la posesión al adquirente carece de toda pertinencia prorrogar *sine die* la indisponibilidad de fondos que ya lleva más de tres años y medio de vigencia. Es que no debe perderse de vista que la finalidad del instituto no puede servir de excusa para frustrar la percepción de los créditos por parte de los acreedores; en esta orientación el otorgamiento del plazo acordado al efecto concilia y resguarda suficientemente los derechos de todos los involucrados.

Por otra parte, la presencia de ocupantes no obstaculiza el otorgamiento de la escritura o la realización de la inscripción (conf. CNCom. Sala B, 30/11/1976, *Lexis*, n° 11/25786) puesto que el trámite del desalojo





*Poder Judicial de la Nación*

*Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial - Sala F*

y/o desahucio se encuentra sometido a las reglas establecidas por el art. 589 CPCC.

Una última cuestión relativa a las costas: resultó improcedente su fijación en la instancia de grado (v. fs. 822vta.) ya que al haberse concedido el recurso de apelación subsidiario es en esta sede donde debe ponderarse tal cuestión, para evitar una doble imposición por un mismo trabajo (conf. esta Sala, 27/12/2012, "Gysin & Cía SA Sociedad de bolsa s/conc. preventivo s/inc. de apelación art. 250 CPCC" Expte. n° 34126/12, íd. 7/3/2013, "Fazio Juan Martin c/Vegh Roberto Jorge s/ejecutivo").

**3.** Corolario de lo expuesto, se resuelve: confirmar, con los alcances sentados, las providencias de fs. 803 y fs. 821/22. Costas al comprador en subasta, por resultar vencido en su proposición (art. 68/9 CPCC).

Notifíquese (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015). Fecho, devuélvase a la instancia de grado.

Hágase saber la presente decisión a la Secretaría de Comunicación y Gobierno Abierto (cfr. Ley n° 26.856, art. 1; Ac. CSJN n° 15/13, n° 24/13 y n° 42/15).

Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía N° 17 de esta Cámara (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional).

**Alejandra N. Tevez**

**Rafael F. Barreiro**

**María Florencia Estevarena**  
**Secretaria de Cámara**

*Fecha de firma: 23/03/2017*

*Firmado por: ALEJANDRA N. TEVEZ, PRESIDENTA DE LA SALA F*

*Firmado por: RAFAEL FRANCISCO BARREIRO, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado(ante mi) por: MARIA FLORENCIA ESTEVARENA, SECRETARIA DE CAMARA*



#21984306#174016583#20170321112948828