



*Poder Judicial de la Nación*

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

**KONSOR S.R.L. s/QUIEBRA**

**EXPEDIENTE COM N° 73949/2001 .FR.**

Buenos Aires, 03 de noviembre de 2016.

**Y VISTOS:**

**1.** Viene apelada por el comprador en subasta, la providencia de fs. 535 que rechazó su pedido para escriturar el inmueble en razón de haberse ya cumplido con la inscripción del dominio a su favor, a la vez de encontrarse concluido el proceso.

El memorial de agravios corre en fs. 538/9 y el Ministerio Público Fiscal entendió que no correspondía emitir dictamen atento el estado de las actuaciones y la cuestión puntual concernida en la apelación (v. fs. 545).

**2.** Resulta exacto que desde un abordaje estrictamente técnico, nada más correspondería proveer a lo ya actuado en el trámite, desde que el comprador en subasta no solamente logró inscribir el dominio a su nombre (v. informe fs. 508/509) sino que la quiebra concluyó por pago total (v. fs. 439/440).

No obstante, la insistencia del requirente persuade al Tribunal por la utilidad de formular las siguientes consideraciones, con el propósito de asegurar el mandato constitucional que confiere a los particulares el derecho a obtener una respuesta expedita por parte del órgano jurisdiccional (conf. 14 y 43 C.N.). Se intentará otorgar, entonces, una respuesta más concreta que permita, acaso, satisfacer el interés puesto de manifiesto en solventar la problemática referente al estudio de títulos para la ulterior venta del bien (v. ap. d, fs. 523/24, fs. 538/9).





*Poder Judicial de la Nación*

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

La transmisión de inmuebles mediante subasta judicial está sujeta, en punto a su validez, a un régimen legal que le es propio, de acuerdo con lo dispuesto por el ordenamiento de fondo (CCiv:1184, CCyCN:1017:a). En esos casos, su transmisión no requiere la escritura pública sino que el título se forma con las actuaciones judiciales relativas a la orden de venta, a la celebración de la subasta, su aprobación, el pago de la totalidad del precio por el adquirente y la toma de posesión. De tal manera queda consolidado el dominio en el comprador, que dispone ya del título y tradición (CCiv: 577, 2524, 2601 y 2602; CCyCN: 750, 1892; CNCom. Sala A, 03/05/2007, “Constructora Pilares SRL s/quiebra”).

Puede concluirse, entonces, que la escrituración en las ventas judiciales no es un acto necesario a cargo de los litigantes sino que solo se produce por voluntad y en beneficio exclusivo del comprador. Por otra parte, también conviene apuntar que es práctica corriente que los notarios intervinientes se apersonen en los tribunales para compulsar las actuaciones y así efectuar el llamado “estudio de títulos”.

De modo que si persistiera en el comprador su voluntad de escriturar en el contexto jurídico y fáctico preanunciado, deberá asumir de modo íntegro, exclusivo y excluyente todos los costos, gastos e impuestos que graven la operatoria, comprendiendo -incluso- los honorarios de la sindicatura que deberá ser designada para participar en el acto (dada la renuncia del Cdor. José María Nullo).

Y ello porque no podría pretenderse que la masa solventara gastos innecesarios, que solo se generarían en pos de satisfacer el interés particular del Sr. Ravano, cuando éste ya cuenta con la inscripción del dominio del inmueble aquí rematado (conf. en este sentido, Sala D,





*Poder Judicial de la Nación*

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

29/09/1999, “La Casa del Bicicletero SA s/quiebra”, íd. íd. 2/5/2002, “Matadero y Frigorífico Río Luján SA s/quiebra s/inc. de enajenación”).

**3.** Con los alcances expuestos, se resuelve modificar la providencia de fs. 535. Costas por su orden (art. 68:2 CPCC).

Notifíquese al apelante (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).

**RAFAEL F. BARREIRO**

**JUAN MANUEL OJEA QUINTANA**

**ALEJANDRA N. TEVEZ**

**MARÍA FLORENCIA ESTEVARENA  
SECRETARIA**

