



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA H

36365/2006. BANCO COOPERATIVO AGRARIO ARGENTINO c/  
MACKINLAY EDUARDO AQUILEO s/EJECUCION

Buenos Aires, 28 de marzo de 2019.- CC fs. 1172

**AUTOS Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:**

Vienen estos autos a la Alzada para resolver la apelación subsidiariamente deducida por el cesionario del comprador en subasta contra lo resuelto a fs. 1102. El memorial fue acompañado en el acto de interponer el recurso y fue contestado a fs. 1162/3.

I.- Cuestiona la recurrente la decisión de la juez de grado que ante la presentación de la cesión de derechos del comprador con firma certificada dispone su rechazo por no cumplir con el supuesto excepcional previsto en el art. 1017 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación.

Refiere en su memorial que la norma invocada exige la forma de escritura pública solo cuando se transmiten derechos reales sobre inmuebles, sin embargo en el caso de autos aún no se perfeccionó la venta en subasta. En consecuencia, el cedente del boleto de compraventa no está transmitiendo un derecho real de dominio sobre el inmueble rematado.

II.- De las constancias de la causa surge que luego de aprobado el remate y abonado el saldo de precio el comprador en subasta acompañó un contrato de cesión de derechos y acciones por el cual el Sr. Vicente Fabián Algieri cede y transfiere al Sr. Carlos Miguel Gimenez todos los derechos y/o acciones que le corresponden sobre el 50% indiviso del inmueble que se halla situado en el partido de Gral. Pueyrredón, situado en la calle 14 entre las calles 493 y 495 y que fuera adquirido por la cedente en la subasta realizada en estos actuados.

III.- Efectuadas dichas consideraciones preliminares, cabe señalar que el art. 586 del código procesal estipula que la venta



del bien subastado quedará perfeccionado una vez que se cumplan con tres requisitos a saber: aprobar el remate, abonar el saldo de precio y luego de realizada la tradición del inmueble a favor del comprador.

En efecto, es de destacar que se ha estipulado que no se requiere de escritura pública para ceder un boleto de compraventa de un inmueble adquirido en subasta judicial, en tanto no se haya cumplido con la tradición de dicho bien. Es que, hasta ese momento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 586 del Código Procesal, el adquirente no tiene constituido a su favor derecho real alguno sobre la cosa, por lo que el contrato está enmarcado dentro de la órbita de los derechos y acciones personales del cedente, los cuales son negociables por el simple acuerdo de voluntades formalizado por escrito, a lo que cabe agregar que, al mediar remate judicial, no es necesaria aquella especie de instrumento público, por lo tanto, resultando inaplicable el art. 1184 del Código Civil, es formalmente válida la cesión realizada en el expediente respectivo (Cfr. CNCiv. Sala I, “Bechive Trading Company c/ Bercellone, Nilda s/ Ejecución Hipotecaria” de fecha 26/12/95)

Si bien es cierto que el anterior art. 1184 del Código Civil que actualmente tiene su correlato en los actuales arts. 1017 y 1618 del nuevo Código Civil y Comercial prescribe la necesidad de instrumentar por escritura pública los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, también es de señalar que tal situación no se compadece con la de autos donde aún no se encuentra perfeccionada la venta a favor del cedente, de manera tal que frente a este escenario no puede exigírsele que cumpla con los recaudos previstos para la transmisión de bienes inmuebles.

En ese sentido se ha considerado que antes de haberse perfeccionado la venta con la aprobación de la subasta, pago del precio y toma de posesión, el derecho personal emergente del boleto judicial es perfectamente cesible por un escrito en el expediente de





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA H

cuya firma –en todo caso- deberán ratificarse los interesados. En cambio, luego de cubiertos los requisitos para el perfeccionamiento de la venta, la cuestión es distinta, pues quien ya es propietario en virtud de las actuaciones cumplidas no necesita de escritura alguna, pero sí necesita de una escritura pública para revender la cosa así adquirida (cfr. Highton, Elena, Juicio Hipotecario, Tomo I, Ed. Hammurabi, pág. 464/5).

En definitiva, la consolidación del dominio a favor del comprador se materializa en este caso por medio de los recaudos previstos en el art. 586 del Código Procesal, siendo a partir de estos actos el titular incuestionable del bien, sin que resulte necesaria la escrituración del inmueble. Por lo tanto si no se ha tomado la posesión del inmueble, el comprador en subasta no es titular de dominio, por lo que se encuentra facultado para ceder los derechos y acciones que surgen en su favor, sin exigir el cumplimiento de la escritura traslativa de dominio. En consecuencia, corresponde admitir los agravios formulados.

IV.- Atento las particularidades del caso, corresponde que las costas de esta instancia, sean impuestas a la vencida (arts. 68 y 69 del Código Procesal).

V.- Por las consideraciones precedentes, el Tribunal **RESUELVE**: Revocar el decisorio apelado, dejándose sin efecto lo dispuesto a fs. 1102, en cuanto desestima la presentación de fs. 1093/97. Con costas en el orden causado (arts. 68 y 69 del Código Procesal). **REGISTRESE** y notifíquese. Cumplido comuníquese al CIJ (AC.15/2013 t 24/2013 CSJN). Oportunamente devuélvase las actuaciones. Fdo. José B. Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.



---

*Fecha de firma: 28/03/2019*

*Alta en sistema: 01/04/2019*

*Firmado por: JOSE BENITO FAJRE, LILIANA E. ABREUT DE BEGHER, CLAUDIO M. KIPER, JUECES DE CÁMARA*



#14700407#230522178#20190328090909738