



Poder Judicial de la Nación

Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial

SALA D

42294/2009/CA2 CIMBARO FRANCISCO HUGO C/ GATTI ANGEL MARIO S/ EJECUTIVO.

Buenos Aires, 5 de abril de 2016.

1. El adquirente del inmueble subastado en autos apeló la decisión de fs. 572, que dispuso que a los fines de concretar el desalojo de los ocupantes del bien debía ocurrir *por la vía pertinente* (fs. 594).

Los fundamentos del recurso fueron expuestos en fs. 607/608.

2. No se encuentra controvertido en el caso que el inmueble fue subastado ocupado y que tal situación era conocida pues surgía de la publicidad previa al remate (v. fs. 156/157, fs. 171/173 y fs. 449/452).

De ahí que lo que pende resolver es si corresponde que sea el tribunal **a quo** quien disponga el lanzamiento de los ocupantes o si esa materia debe ventilarse por vía ordinaria *ante la jurisdicción pertinente*.

A tal fin interesa recordar que según lo normado por el cpr 589 las cuestiones suscitadas con motivo de la desocupación del inmueble se sustancian por el trámite de los incidentes cuando la ilegitimidad de la ocupación aparezca manifiesta, o no requiera la dilucidación de controversias que por su naturaleza y complejidad deban ser sometidas a otra clase de proceso.

Sobre tales premisas, adviértese que según constancias obrantes en la presente causa la ocupación que registra el bien no se presentaría (repárese en

Fecha de firma: 05/04/2016

Firmado por: JUAN JOSE DIEUZEIDE, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: GERARDO G. VASSALLO, JUEZ DE CAMARA

Firmado(ante mi) por: HORACIO PIATTI, PROSECRETARIO DE CAMARA



#22904597#149200059#20160405102955132

el uso del potencial) claramente ilegítima ni de sencilla elucidación, circunstancia que impone concluir -de modo coincidente con lo decidido en la anterior instancia- que el desahucio debe tramitar y elucidarse por vía autónoma y ante la jurisdicción correspondiente.

El Tribunal no soslaya que por motivos formales las diversas presentaciones efectuadas en autos por los ocupantes (v. fs. 180/215, fs. 275/282, fs. 464/517, fs. 527/531 y fs. 548/558) fueron oportunamente desestimadas por el juez de grado (v. decisorios de fs. 334/335, fs. 524, fs. 533 y fs. 566). Pero tampoco puede desconocerse que: (i) en el inmueble en cuestión funcionaría la “Asociación Civil Amigos de Nuestra Señora de la Merced”, y residen allí menores de edad cuya guarda fue oportunamente otorgada a los ocupantes mediante sentencia judicial (v. constancias de fs. 466/474), extremo que motivó la intervención del Asesor de Menores y del Servicio Zonal de Promoción y Protección de Derechos del Niño de la Provincia de Buenos Aires (v. fs. 223/225 y fs. 228/230); (ii) la denuncia efectuada en estos obrados (por estafa procesal) por quienes se erigen como legítimos ocupantes del bien derivó en la intervención de la Justicia Criminal de Instrucción (v. fs. 310/314 y fs. 319/320 y fs. 325/326), y (iii) la demanda de desalojo oportunamente promovida por el aquí ejecutado contra los ocupantes del inmueble fue *rechazada* como consecuencia de no haber sido acreditado en dicho proceso el carácter de intrusos de los señores Astemia Leita y Luis Gabriel Heredia (v. copias certificadas de la sentencia dictada por la titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, obrante en fs. 548/557), quienes se presentaron en estos obrados invocando título suficiente.

Frente a ello, conclúyese que el adquirente deberá hacer valer sus derechos en un juicio independiente, ya que el cpr 489 circunscribe el ámbito del incidente de desocupación del inmueble solo cuando la ilegitimidad de la ocupación apareciere manifiesta o cuando no se requiere la dilucidación de controversias que por su naturaleza y complejidad, deban, a criterio del juez,



se sometidas a otra clase de proceso (conf. Hihgton, E. – Areán, B., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial*, T. 11, pág. 629, Buenos Aires, 2008); circunstancias que, según lo **ut supra** expuesto, no se configuran en el particular.

3. Por lo expuesto, se **RESUELVE**:

Rechazar la apelación de fs. 594; sin costas en tanto no medió contradictorio.

Cúmplase con la comunicación ordenada por la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ley 26.856 y Acordadas 15/13 y 24/13) y, oportunamente, devuélvase sin más trámite, confiándose al magistrado de primera instancia proveer las diligencias ulteriores (cpr 36: 1º) y las notificaciones pertinentes.

El Juez Pablo D. Heredia no interviene por hallarse en uso de licencia (RJN 109). **Es copia fiel de fs. 676/677.**

Juan José Dieuzeide

Gerardo G. Vassallo

Horacio Piatti

Prosecretario de Cámara

