



*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

94359/1997

DURO AURORA FELICIANA Y OTRO c/CARRUEGA EDUARDO JOSE Y OTRO s/EJECUCION HIPOTECARIA.

Buenos Aires, 1 de junio de 2016.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Contra lo decidido a fs.727, mantenido a fs.730, se alza el comprador en subasta, por los fundamentos que esboza a fs.728/729.

II. La resolución bajo recurso desestima el pedido de desocupación del bien subastado que formulara a fs.640 el adquirente, por entender que aquél ha tomado posesión del inmueble en cuestión el 12 de julio de 2011, en los términos que da cuenta el Oficial de Justicia que intervino en la diligencia de fs.683.

III. Critica el comprador apelante tal desestimación aseverando que en autos se han cumplido todos y cada uno de los actos procesales tendientes a la desocupación del bien. Sostiene, con base en lo que surge del informe del Oficial de Justicia interviniente, que se ha malinterpretado el resultado de la diligencia y erróneamente, concluido en que los ocupantes del inmueble no se encuentran intimados a su desocupación. Afirma que se le ha hecho entrega de la posesión jurídica del bien y que la orden judicial de intimación a desocupar se encuentra perfeccionada. Entiende que ello surge de la resolución judicial de fs.38/40, del 30 de septiembre de 2010, de los autos n°52896 iniciados ante la justicia de la Provincia de Buenos Aires, la cual rechaza “in limine” la acción de amparo que los ocupantes promovieran para aventar el peligro cierto de lanzamiento.

IV. Como es sabido, en el marco del cumplimiento de la sentencia de remate, la ley procesal determina la procedencia del desalojo de los ocupantes del inmueble subastado, una vez pagado el saldo de precio y hecha la tradición (art.580, CPCCN). Es que, como





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

consecuencia de la venta realizada en la subasta, el deudor debe desocupar el inmueble para, así, entregarlo al adquirente; lo que no se diferencia de lo que acontece cuando la venta opera en forma privada (arts.1139, 1140 y cc. del Cód. Civil y Comercial).

De tal forma, cuando es el propio ejecutado quien ocupa el bien que es objeto de la ejecución (salvo el supuesto contemplado por el art.598, inc.1º, Cód. Procesal) su deber de entregar la cosa nace cuando ella es vendida, es decir, una vez pagado el precio; supuesto en que, como se señaló, la entrega del bien debe hacerse libre de todo otro dominio (arts.1139, 1140 y cc. del Cód. Civil y Comercial), por lo que corresponde intimarlo a fin de que proceda a la desocupación del inmueble en el plazo que el tribunal interviniente le conceda (*conf. Colombo-Kipper, “Código Procesal Civil y Comercial. Anotado y Comentado”, t.V, pág.542*).

La misma solución se impone en el caso de que los ocupantes resulten ser el cónyuge, los familiares, dependientes y/o empleados del ejecutado (*Martínez, Oscar J., “La subasta judicial”, ps.136/137, núm.87; Palacio Lino E., “Derecho Procesal Civil”, t.VII, p.661, num.1157, ap.c; CNCiv., Sala F, “Maizel, Leonardo Gabriel c/Vendroff Elías s/Ej. Hipotecaria”, R.294.539, del 11/08 /2000*).

Con respecto los posibles terceros que ocuparen en inmueble subastado, el art. 589 del CPCCN, en su segundo párrafo, establece que “...Las cuestiones que se suscitaren con motivo de la desocupación del inmueble se sustanciarán por el trámite de los incidentes, cuando la ilegitimidad de la ocupación apareciere manifiesta o no requiriere la dilucidación de controversias que por su naturaleza y complejidad deban, a criterio del juez, ser sometidas a otra clase de proceso”. Por lo que es usual observar que, en caso de resultar de la constatación del estado de ocupación del bien (arts.576 “in fine” y 598, CPCCN), se abre un compás a la espera de que //./.-





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

cualquier ocupante de la finca haga valer su derecho a permanecer en el bien, a pesar del remate.

V. De tal forma, en lo que a la cuestión traída a conocimiento concierne, deviene imprescindible señalar que de la compulsión de autos emerge que a fs. 580, el 21 de septiembre de 2010, se declaró satisfecho el saldo del precio, se tuvo por adquirente definitivo del inmueble subastado al apelante y se le otorgó la posesión del bien, a cuyo efecto se dispuso el libramiento de oficio ley 22.172 al Juez de igual clase y turno del departamento judicial correspondiente al lugar de radicación de bien, ordenándose que en el mismo acto debía intimarse a los ocupantes que surgían de la constatación de fs.395 a fin de que, dentro del plazo de diez días, desocupen el inmueble, bajo apercibimiento de lanzamiento. Luego, a fs.590, el 1º diciembre de dicho año, a pedido del comprador, se amplió tal intimación, extendiéndose su alcance a todas las persona que ocuparan el inmueble.

Tal como surge de la copia glosada a fs.394 y del exhorto agregado a fs. 641/ 726, en tales términos se libró rogatoria al Juez en turno ante el departamento judicial San Martín, de la Provincia de Buenos Aires, quien ordenó dar cumplimiento a lo requerido por el magistrado exhortante, disponiendo que se libre el mandamiento de posesión requerido (fs.7-fs.648); medida que se cumplimentó en el inmueble sito en la calle Leonismo Argentino n°2834, de la localidad de Caseros, Partido de Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires, el 12 de julio de 2011, diligencia de la que da cuenta la copia del mandamiento y acta de informe del Oficial de Justicia interviniente, glosados a fs.682/683.

Ciertamente, a tenor de lo apuntado y tal como surge acreditado del Acta obrante a fs.683, el Sr. Oficial de Justicia interviniente dio cumplimiento con la manda judicial, tomando el comprador,





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

representado por el letrado Enrique M. Frisón, la posesión del inmueble de referencia. Asimismo surge acreditado que encontró a otra persona en la finca –a quien identificó– y que la toma de posesión no tuvo oposición ni resistencia.

En tales términos, se encuentra demostrado que en el presente caso, el 12 de julio de 2011, se dio cumplimiento con la toma de posesión del inmueble subastado en los términos ordenados por el juez exhortante, habida cuenta que no se requiere una tradición efectiva de la cosa, sino que tan sólo resulta suficiente expresar haber puesto en posesión al comprador del bien y, si bien podría haber sido expresamente señalada la intimación a desalojar en el auto de fs.7 dictado por el juez exhortado (circunstancia que tampoco observó el autorizado al diligenciamiento del exhorto), surge dicha manda del propio texto del mandamiento librado (fs.682 vta.) y el Oficial interviniente informa a fs.683 que cumplió con su cometido, luego de ser atendido por una persona a quien identifica como Verónica Narvaez.

Entiende, pues, esta alzada, que la diligencia se cumplió en debida forma y, al hallarse largamente vencido el plazo que se acordara para la desocupación del inmueble, no se verifica impedimento alguno para el progreso de los agravios levantados por el comprador y para hacer efectivo el apercibimiento que les fuera prevenido al deudor y a los demás ocupantes del bien.

Igual proceder corresponde adoptar con respecto a la persona identificada e oportunidad de cumplirse con la diligencia pues, vencido el plazo que se acordara para la desocupación, el silencio de dicha ocupante importa su sujeción a la eventual desocupación ulterior (*conf. Cause, Federico J. y Pettis, Chistian R., “Subasta judicial de inmuebles”, p.266*). Sin que obste a esta conclusión el hecho de que aquélla se hubiere presentado a peticionar ante el juez exhortado, durante el trámite de la rogatoria (v. fs.672/677 y fs. 680),





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

pues es ante el magistrado que entiende en la presente ejecución quien debe ponderar el título que esgrima para permanecer en el bien y su oponibilidad al comprador, para decidir luego y en función de esos elementos, si hace o no efectivo el apercibimiento en su contra.

En mérito a los fundamentos expuestos y disposiciones legales citadas, se RESUELVE: 1) Revocar la resolución apelada de fs.727 y, en consecuencia, ordenar que en la instancia de grado se dispongan las medidas pertinentes a los fines de desocupación del bien subastado. 2) Imponer las costas en el orden causado en razón de la ausencia de sustanciación y controversia sobre el capítulo tratado (arts.68 y 69, CPCCN).

Se deja constancia que las Dras. Beatriz A. Verón y Zulema Wilde no suscriben la presente por hallarse en uso de licencia en los términos del art.109 del R.J.N. y que, por Resolución 830/16, del Tribunal de Superintendencia de la Cámara Nacional en lo Civil, de fecha 18/05/2016, se ha designado al Dr. José Luis Galmarini para integrar Sala.

Regístrese. Comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. (Acordada N°15/13, art.4°) y devuélvase a la instancia de grado.

