

Condominio Subasta Adquirente En Subasta Desocupacion Del Inmueble Adquirido

JURISPRUDENCIA

Condominio. Subasta. Adquirente en subasta. Desocupación del

inmueble adquirido En el marco de un juicio ordinario se confirma la resolución que desestimó el pedido de intimación a desocupar el inmueble subastado, pues el adquirente de la parte indivisa -quien resulta ser condómino del bien- no puede por sí solo, y sin el consentimiento de los demás propietarios, requerir el lanzamiento de los ocupantes de dicha propiedad inmueble. Ello, ya que si bien el art. 1989 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que cada condómino puede enajenar y gravar la cosa en la medida de su parte indivisa sin el consentimiento de los restantes condóminos, el art. 1990 dispone que la disposición jurídica o material de la cosa -o parte de ella- solo puede hacerse con la conformidad de todos ellos. Buenos Aires, 11 de agosto de 2016. Y VISTOS: Viene apelada por el adquirente en subasta la providencia de fs. 486/487, mantenida a fs. 492/498, en cuanto desestimó el pedido de intimación a desocupar el inmueble subastado. El memorial luce a fs. 490/491. A juicio de la Sala el recurso no puede prosperar. De las constancias de autos surge que el inmueble se encontraba ocupado al tiempo de subastarse; así lo verificó el martillero actuante y fue consignado en los edictos. El recurrente adquirió en la subasta llevada a cabo en autos, el 50% indiviso del inmueble que fuera de titularidad de la codemandada Angela Magdalena Dubois, siendo el 50% restante de la condómina Miriam Beatriz Merino. Esta última ocupa, junto con su familia, una de las dos casas construidas en el inmueble en cuestión, mientras que en la restante habita la Sra. Merino junto con sus hijos (v. constatación de fs. 430/438). Ese dato no es desconocido por el recurrente quien, precisamente, pretende la desocupación de la casa construida en el fondo del lote que se encuentra habitado por una persona que no invocó título alguno que justifique la ocupación. Con independencia de los alcances que corresponde otorgar a las previsiones del art. 589 CPCC, en cuanto a la denunciada ilegitimidad de la ocupación, lo cierto es que la pretensión resulta improcedente dado que sobre el inmueble subastado se asientan dos construcciones que constituyen la vivienda de dos familias y la partición sugerida por el recurrente no se refleja en el título de dominio del inmueble que adquirió en proporción indivisa. En tales condiciones, la intimación solicitada bajo apercibimiento de lanzamiento no puede ser admitida, puesto que no es posible en el marco de este juicio perseguir la desocupación forzada del inmueble ni de una de las viviendas como lo pretende el recurrente. En virtud de ello, tratándose de la subasta de una porción indivisa del condominio, la transmisión quedó regida por las disposiciones contenidas en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, vigente al tiempo de realizarse el remate, por lo que el uso y goce de la cosa común deberá ser acordada entre los condóminos, circunstancia que no puede ser concluida en el marco de este juicio. En tal sentido, esta Sala, con remisión a lo dictaminado por la Sra. Fiscal General, decidió que en el marco de una subasta, el adquirente de la parte indivisa, que es condómino del bien no puede por sí solo y sin el consentimiento de los demás propietarios requerir el lanzamiento de los ocupantes de dicho bien. Ello, ya que si bien el art. 1989 CCC establece que cada condómino puede enajenar y gravar la cosa en la medida de su parte indivisa sin el consentimiento de los restantes condóminos, el art. 1990 dispone que la disposición jurídica o material de la cosa -o parte de ella- sólo puede hacerse con la conformidad de todos ellos. La regla es que las facultades que se refieren a la cosa común son muy limitadas y las que versan sobre la porción indivisa son amplias (conf. Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales" T. I, pág. 466 y sigtes., Llambías Jorge J. "Código Civil... Derechos Reales" T IV-A pág. 499, Arean, Beatriz, "Curso de Derechos Reales", pág. 357 y sigtes. Ed. Abeledo Perrot) (esta Sala, ?Craviotto Augusto Mario s/quiebra s/incidente del art. 250 CPCC?, 1.12.2015). Consecuentemente, se resuelve: Rechazar el recurso deducido por el adquirente en subasta. Sin costas por no mediar contradictorio. Notifíquese por Secretaría. Oportunamente, cúmplase con la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013. Hecho, devuélvase al Juzgado de primera instancia. EDUARDO R. MACHIN JULIA VILLANUEVA JUAN R. GARIBOTTO RAFAEL F. BRUNO SECRETARIO DE CÁMARA Cor relaciones Código Civil y Comercial de la Nación - Capítulo 1 - Disposiciones generales. Arts. 1983 a 1992 010458E