

## Incompetencia Escrituración Quiebra Subasta Del Inmueble

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Incompetencia. Escrituración. Quiebra. Subasta del inmueble

En el marco de un juicio de escrituración, se revoca la resolución mediante la cual la Sra. juez ?a quo? se declaró incompetente para entender en el proceso y dispuso su remisión al juzgado comercial donde se subastó el inmueble cuya escrituración se persigue. Buenos Aires, 11 de marzo de 2016.-

**VISTOS Y CONSIDERANDO:** I.- Vienen las actuaciones a conocimiento del tribunal en virtud de la apelación subsidiaria interpuesta por el actor a fs. 15/17 contra la providencia de fs. 14, mantenida a fs. 18, mediante la cual la Sra. juez ?a quo? se declaró incompetente para entender en el proceso y dispuso su remisión al juzgado comercial donde se subastó el inmueble cuya escrituración se persigue en autos. La cuestión se integra con el dictamen de fs. 30 del fiscal de Cámara que propicia se confirme la resolución apelada. II.- El recurrente persigue la escrituración a su favor del inmueble designado en la demanda, contra quién resultó adquirente en la subasta realizada en los autos ?Casella, Juan Carlos s/ quiebra s/incidente de venta? (Expte. n° 20676/1998/1 venido para su consulta). Manifiesta que abonó la totalidad del precio y está en posesión del bien que adquirió mediante compraventa y que agotó todos los medios tendientes para suscribir la respectiva escritura, sin resultado. En sustento de su pretensión acompaña el boleto suscrito por el demandado en el acto del remate judicial y una copia de escritura pública por la cual aquél habría otorgado a su favor, un poder especial de venta irrevocable por diez años para transferir el inmueble a su nombre o a terceros, con la aclaración de que la irrevocabilidad estaba sujeta al depósito del saldo del precio en el expediente judicial y de que la posesión sería otorgada judicialmente en esos autos (conf. presentación inicial de fs. 1/13). Por su parte, de las constancias del expediente del fuero comercial que se tiene a la vista resulta la compra por el demandado en el remate judicial llevado a cabo en esa sede y la presentación posterior del actor (depósito del saldo de precio mediante y copia del referido poder de venta) que mereció su rechazo porque dicha operación contravenía la prohibición expresa impuesta en el decreto de subasta en cuanto a la compra en comisión y la cesión ulterior del boleto. Intimado el aquí demandado en los términos de los arts. 580 y cc. del código ritual, éste se presentó y aclaró que aquél actuaba por mandato verbal de su parte y que por error el depósito no se hizo a su nombre; se lo tuvo por adquirente definitivo, se le otorgó la posesión a través del síndico y se libró finalmente testimonio de inscripción que fue retirado en marzo de 2013 por el letrado que patrocinó a ambos en esas actuaciones, aunque no consta su diligenciamiento y no existe certificado de dominio que permita comprobar su resultado (fs. 417/433, 437/438, 442 a 450, 469, 470/471, 476, 481 y 579/581 del Expte. n° 20676/1998/1). En tales condiciones no advierte la sala cuál sería la actuación que pudiera concernir al juez comercial en el marco de su propia jurisdicción, idónea para imponer el desplazamiento de competencia a su favor respecto de este juicio de escrituración a cuyo respecto la subasta judicial realizada en ese ámbito sólo serviría de antecedente. Más allá de los términos de la demanda y que su lectura apresurada pudiera haber llevado a confusión en cuanto a que el actor requería simplemente el testimonio de inscripción del remate directamente a su nombre, no pudo soslayarse que en sede comercial fue desestimada su petición en ese sentido (y denegada asimismo cuando insistió con el nuevo letrado que lo patrocina en autos, v. fs. 592 y 593/594 del referido trámite), por lo que no existiría posibilidad de encauzar dentro de dicho proceso la pretensión que es objeto del presente como se sostuvo en primera instancia. Si el actor persigue el cumplimiento de un contrato de compraventa inmobiliaria, su naturaleza eminentemente civil determina la jurisdicción competente y no se configura en el caso punto de conexión relevante que permita atribuir competencia al juez comercial que intervino en la subasta por la cual resultó comprador el alegado promitente; máxime que tampoco existe posibilidad de hacer valer en ese trámite la pretendida cesión a la que se refiere el fiscal en su dictamen. La cuestión relativa a la efectiva registración del bien adquirido en remate judicial a nombre del demandado, constituye en todo caso circunstancia que, en tanto antecedente necesario, incidirá en la posibilidad de cumplimiento de una eventual sentencia favorable al apelante que -como señala en el memorial- dejó pedida la resolución mediante daños y perjuicios para el supuesto de que no sea posible el otorgamiento de la escritura ?traslativa' de dominio. No obstante, si sólo se trata de un problema de instrumentación de la hipotética condena, la cuestión debería resolverse de modo análogo a aquellos supuestos en que la escrituración judicial depende de la inscripción de una declaratoria de herederos que asegure el tracto y que no por esa sola vinculación determina la competencia del juez del sucesorio para entender en el juicio de escrituración. Por tanto y sin perjuicio de lo que corresponda decidir respecto de la demanda entablada por escrituración por quién dice contar a su favor con un poder irrevocable de venta, cabe coincidir en definitiva con el recurrente en cuanto a la competencia civil del asunto y revocar la decisión de grado por no concurrir punto conexión suficiente para atribuir su conocimiento al juez que intervino en la subasta del inmueble prometido en venta. Por lo expuesto y oído el representante del Ministerio Público Fiscal ante esta alzada, SE

RESUELVE: Revocar la providencia de fs. 14, mantenida a fs. 18; sin costas por tratarse de una medida dictada de oficio y no haber mediado sustanciación. Regístrese, notifíquese al Fiscal de Cámara y al apelante por Secretaría al domicilio electrónico que resulte del sistema informático o en su caso en los términos del art. 133 del CPCC (Ley 26.685 y Acordadas 31/11 y 38/13 CSJN).

Oportunamente cúmplase con la Acordada 24/13 de la Corte Suprema y devuélvase. Remítase en devolución al Juzgado Comercial n° 19, Secretaría n° 37, el Expte. n° 20676/1998/1 venido ?ad effectum videndi?. La Vocalía n° 20 no interviene por hallarse vacante (art. 109 RJN).- Carlos A. Bellucci Carlos A. Carranza Casares 008668E