

## Adquirente En Subasta Levantamiento De Embargo

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Adquirente en subasta. Levantamiento de embargo En el marco de un juicio ejecutivo, se confirma la resolución por la que se rechazó la solicitud de levantamiento de embargo efectuada. Buenos Aires, 23 de mayo de 2017.

1. Luciana Lombardo, adquirente en subasta de un inmueble perteneciente al aquí ejecutado en el marco de su quiebra, apeló la resolución de fs. 53 por la que -en lo que aquí interesa- la jueza de primera instancia rechazó la solicitud de levantamiento de embargo efectuada en fs. 43. Su recurso de fs. 55, concedido en fs. 56, fue mantenido con el incontestado memorial obrante en fs. 57/58. En prieta síntesis, la apelante se agravia porque considera que la magistrada a quo rechazó indebidamente su pretensión, decidiendo de manera ilegítima y violatoria de su derecho de propiedad.

2. Resulta incontrovertido en el caso que: (i) el 21.05.15 se dispuso, en el marco del presente juicio ejecutivo, trabar embargo sobre parte de un bien inmueble del ejecutado, ubicado en la calle José Martí n° 702/06 (matrícula 5-34/2) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (v. fs. 17vta.); (ii) el 26.11.15 (fs. 39) fue informado en este juicio que en el marco de la quiebra del ejecutado se subastaron 5/8 partes del mencionado inmueble; (iii) en el año 2003 la recurrente resultó adjudicataria definitiva de la porción indivisa rematada en aquel proceso falencial (fs. 49); y, (iv) a pesar de haber transcurrido casi 15 años desde dicho acontecimiento, nunca se llevó a cabo la inscripción registral de la transferencia dominial del bien. Sentado ello, cabe señalar que según el art. 1893 del CCivCom., (...), la adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente (...), y que (...) se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión según el caso (...). Por lo tanto, cuando se trata de bienes registrables como los inmuebles, lo dirimente a los fines de determinar la oponibilidad a terceros de tal derecho de propiedad, es -sobre todo- la inscripción de la respectiva titularidad en el registro de la propiedad (arts. 2505 del CCiv. y 1893 del CCivCom.; CNCom., Sala B, 13.5.13, ?Brage, Gonzalo s/quiebra?). De modo que, para que pueda tenerse por operada frente a terceros la transmisión dominial de un bien registrable, resulta menester, en principio, que la adjudicación del bien se halle inscripta en el registro respectivo (conf. CNCom., Sala A, 14.08.13, ?Forastiero Correa, Jorge Rodolfo y otro s/quiebra?), lo que -como hemos visto- no aconteció en la especie. Por lo demás, no puede ignorarse el hecho de que la recurrente no ha explicitado de manera verosímil ni documentada los motivos por los cuales se encontró imposibilitada de realizar la pertinente inscripción. Es más, incurrió en contradicciones al señalar en primer término que tal omisión se debió a cuestiones ?procesales? para luego, en su memorial, indicar que aquello se debió a problemas ?de salud? (v. fs. 49 y 57/58). Lo expuesto sella la suerte adversa del recurso.

3. Como corolario de lo anterior, se RESUELVE: Confirmar el pronunciamiento de fs. 53, sin costas por no mediar contradictor.

4. Cúmplase con la comunicación ordenada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (ley 26.856 y Acordadas 15 y 24/13) y devuélvase la causa, confiándose a la señora jueza a quo las diligencias ulteriores (art. 36:1º, Cpr.) y las notificaciones pertinentes.

Gerardo G. Vassallo Juan R. Garibotto  
Pablo D. Heredia Pablo D. Frick Prosecretario de Cámara 017280E