

Desalojo Ocupantes Del Bien Adquirido Art 589 Del Cpccn

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Ocupantes del bien adquirido . art. 589 del CPCCN En el marco de un juicio ejecutivo, se revoca el decreto que frente al pedido de que se intimara a los ocupantes del inmueble adquirido a desalojarlo, el juez a quo resolvió que debía ocurrirse en la forma y correspondiente. Buenos Aires, 15 de Diciembre de 2016.- Y VISTOS: 1.) Apeló el comprador en subasta en forma subsidiaria el decreto de fs. 530 -mantenido en fs. 535-, en cuanto frente al pedido de que se intimara a los ocupantes del inmueble adquirido a desalojarlo, el juez a quo señaló que debía ocurrirse en la forma y correspondiente.- Los fundamentos del recurso fueron desarrollados en fs. 531/534.-2.) En autos se subastó el 100% del inmueble de titularidad del demandado, sito en San Nicolás 3054/56 entre Tinogasta y Pedro Lozano de esta Ciudad -matrícula N° FR 15-5600-, resultando adquirente Jorge Alberto García Sale, quien en fs. 529vta. solicitó que en el mandamiento de posesión se incluyera una intimación a los ocupantes de la propiedad a desalojarla dentro del plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de lanzamiento.- En la diligencia de constatación efectuada por el martillero que obra en fs. 311, se dejó constancia que el inmueble se encontraba ocupado por el demandado y su familia; el estado de ocupación fue comunicado en los edictos publicados (fs. 437, fs. 439 y fs. 440).- En fs. 530 se tuvo al recurrente por comprador definitivo, ordenándose el libramiento del mandamiento de entrega de posesión.- 3.) Hecho este breve relato de las constancias de autos, cabe señalar que la decisión de la juez a quo de poner en posesión al comprador de lo adquirido, luego de haber aprobado el remate judicial y el saldo de precio integrado por aquél, no tiene otra finalidad que el perfeccionamiento de una venta judicial válida.- Ahora bien, tiene dicho esta Sala que, como regla general, el comprador de un bien en remate judicial tiene derecho, de conformidad con lo dispuesto por el art. 589 CPCC, a obtener el desalojo del inmueble adquirido, toda vez que esa norma determina que las cuestiones suscitadas con motivo de la desocupación del inmueble que ha sido objeto de una subasta judicial pueden ser sustanciadas por la vía incidental y ante el Juez que entiende en la causa, salvo que se adviertan motivos para considerar que la desocupación forzada exija un debate que, por su magnitud, exceda el marco del proceso de ejecución, sin que fuera de estos supuestos, corresponda remitirlo a la tramitación de otro proceso (cfr. esta CNCom., esta Sala A, 17.10.06, "Panacom S.A. c. Jorge mario Héctor s. Ejecutivo"; 08.05.07, "Inversiones Juan Baustista Alberdi SRL c. Ontivero Julio Irineo s. Ejecutivo"; íd. íd., 05.06.08, "Altamirano Manuela Isabel s. quiebra s. inc. de concurso especial promovido por Banco de la Ciudad de Buenos Aires"; íd., 02.02.16, "Ramasco Hugo Alberto s. quiebra", entre otros).- La doctrina precedente, debe integrarse con la reforma introducida por la ley 22.434 al art. 590 del ritual donde se ha establecido que tal cuestión debe tramitar ante el juez que conoce en la ejecución sólo cuando la ilegitimidad de la ocupación aparezca manifiesta y la controversia se presenta como de simple decisión y no desborde el marco cognoscitivo de esa vía (conf. esta CNCom, esta Sala A, 13.09.07, "Banco Popular Argentino SA c/ Endica Delta SA y otros s/ ejecutivo"; íd., 30.06.11, "Consorcio de Propietarios Av. Rivadavia 6340/42/46 c. Martínez de la Fuente Lyda Elisabeth s. ejecución de expensas s. incidente de desalojo por Vilardo Serafino y Otra?").- 4.) En este contexto, no advierte el Tribunal cuáles son los motivos que pudieran obstar a que pueda ser materializado en este proceso el desahucio pretendido por quien resultó comprador en subasta, a fin de perfeccionar de ese modo, la tradición oportunamente ordenada.- En efecto, véase que el "ocupante" del inmueble no es un tercero que ha invocado mejor derecho que el adquirente a la tenencia del bien, sino el demandado, quien ha perdido la propiedad sobre el bien a través del procedimiento de ejecución judicial forzada y que, por lo tanto, carece de derecho legítimo alguno para retenerla.- Señálese en este sentido que hay supuestos en nuestra legislación en que los dueños están obligados a desprenderse del dominio de una cosa, debiendo intervenir el poder público a fin de llegar a este resultado, si el propietario no se aviene a ello. Y ciertamente el procedimiento llevado a cabo en este proceso es uno de ellos, lo que refuerza como principio que es el Juez que conoce en la secuela del remate, quien debe entender en la materia referida al desahucio. Máxime, que no resulta del decreto de subasta respectivo (fs. 303/305) ni de ningún otro pronunciamiento la disposición de que la propiedad se entregaría al adquirente "ocupada".- A la luz de todos estos antecedentes, el recurso habrá de prosperar.- 5.) Por todo ello, esta Sala RESUELVE: Admitir el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente, revocar la resolución recurrida y, encomendar al magistrado de grado proveer en consecuencia.- Sin costas de Alzada por no haber mediado contradictor en esta instancia.- A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1 de la Ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN y con el objeto de implementar esa medida evitando obstaculizar la normal circulación de la causa, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ, una vez transcurridos treinta (30) días desde su dictado, plazo durante el cual razonablemente cabe presumir que las partes ya habrán sido notificadas. Devuélvase a primera instancia encomendándole al Juez a

quo realizar las notificaciones pertinentes. La doctora Isabel Miguez no interviene en la presente resolución por encontrarse en uso de licencia (Art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional).- MARÍA ELSA UZAL ALFREDO A. KÖLLIKER
FRERS VALERIA C. PEREYRA Prosecretaria de Cámara 017639E