

Ejecucion Hipotecaria Transmision Del Dominio Del Inmueble Vendido

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Ejecución hipotecaria. Transmisión del dominio del inmueble vendido En el marco de una ejecución hipotecaria, se revoca la resolución que dispuso el lanzamiento de los ocupantes del inmueble objeto de litigio. Buenos Aires, febrero 21 de 2017. Y VISTOS Y CONSIDERANDO: Contra la resolución de fs.410 que dispone el lanzamiento de los ocupantes del bien inmueble de cuya ejecución se trata, se alza F. J. E., cesionario de H. F. E., mediante el recurso concedido a fs.411, por los fundamentos vertidos a fs.412/421 que fueran respondidos por el ejecutante a fs.423/428. Dispone el art. 598 del Código Procesal que dictada la sentencia de trance y remate el juez ordenará verificar el estado físico y de ocupación, designando a tal fin al escribano que proponga el acreedor. Si de esa diligencia resulta que el inmueble se encuentra ocupado, en el mismo acto se intimará a su desocupación en el plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública. No verificada en el plazo la desocupación, sin más trámite se procederá al lanzamiento. De las actuaciones n° caratuladas ?E., H. F. c/ A. J. A. s/ cobro ejecutivo?, tramitadas ante el Juzgado de Primera Instancia n° en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires?, que en este acto se tienen a la vista, surge que el 13/8/2003 el Sr. H. F. E. adquirió en subasta judicial el 50% indiviso del inmueble ubicado de N., Partido del mismo nombre (fs.153), que a fs. 157 se aprueba tanto la rendición de cuentas y la liquidación de gastos como la subasta realizada y que a fs.166 se lo pone en posesión del inmueble (26/9/03). Esta Sala ha sostenido que la transmisión del dominio de un inmueble vendido en subasta judicial se perfecciona una vez pagado el precio, aprobado el acto realizado por el martillero y hecha la efectiva tradición, en concordancia con lo dispuesto por el art. 586 del Código Procesal (conf. C.N.Civ., esta Sala c.224.466 del 10/7/97). En virtud de ello, debe concluirse que el Sr. Francisco Javier Eguren no tiene el carácter de ocupante del inmueble en disputa sino por lo contrario reviste título suficiente que enerva, sin hesitación, el lanzamiento dispuesto en autos, con lo que debe concluirse que asiste razón al recurrente. Por lo demás, debe señalarse que la rendición de cuentas y la subasta realizada en las presentes actuaciones fue aprobada con posterioridad (30/3/2009) a la que protagonizara E. en la ciudad de N., siendo, por otro lado, que ninguna de ellas fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble. Asimismo, no debe soslayarse que en materia de subasta pública, la consolidación del dominio a favor del adquirente se materializa -como se dijera- con la aprobación del remate y la entrega de la posesión del inmueble, lo cual implica que la escritura de protocolización de las actuaciones que autoriza el art. 587 del Código Procesal constituye una simple acta de relación y transcripción de antecedentes o actuaciones judiciales para reunir las piezas que constituyen el verdadero título (C.N.Civ, Sala F, c. 327.380 del 12/10/1). En consecuencia, corresponde revocar la resolución apelada. Ello, sin perjuicio de que los derechos sobre el inmueble en cuestión que tienen tanto el cesionario de la actora como el Sr. F. J.E., como cesionario de H. F. E., se diriman por la vía y forma que corresponda. Por ello, SE RESUELVE: Revocar la resolución de fs.410, con costas. Notifíquese y devuélvase. Fecha de firma: 21/02/2017 Firmado por: MARIO PEDRO CALATAYUD, JUEZ DE CAMARA Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO, JUEZ DE CAMARA

018989E