

Tercecia De Dominio Adquisicion De Bien Inmueble Inscripcion Registral Art 2505 Del Codigo Civil

JURISPRUDENCIA

Tercería de dominio. Adquisición de bien inmueble. Inscripción

registral. Art. 2505 del Código Civil En el marco de un juicio ejecutivo se confirma la resolución que hizo lugar a la tercería de dominio promovida por la actora, pues las pruebas colectadas durante la tramitación del proceso informan que la subasta realizada en el juicio civil fue precedida de todos los recaudos necesarios para su validez, lo que torna inaplicable a su respecto las previsiones de la Ley 17.801. Buenos Aires, 14 de junio de 2017 Y VISTOS: I. Apeló la demandada la resolución de fs. 143/46, que hizo lugar a la tercería de dominio promovida por la actora. Su memoria de fs. 159/63 fue respondida a fs. 168/72. La accionante apeló la imposición de las costas en el orden causado. Sus agravios de fs. 154/56 fueron contestados a fs. 165. II. Recurso de la demandada: 1. Sus quejas discurren por los siguientes carriles: (i) que la incidentista no inscribió el bien a su nombre durante más de 17 años sin explicar o invocar motivo alguno para justificar ese accionar, (ii) que el recurrente no fue parte en el juicio penal y que la subasta que se ordenó en el marco de la ejecución hipotecaria nunca fue comunicada en el proceso ejecutivo que promovió, por lo que no pudo exigírsele mayor diligencia en su actuación, (iii) incorrecta valoración de las previsiones del art. 2505 del CCIV (arts. 1.886 y 1.893 CCCN), (iv) imposición en costas contraria a las previsiones del art. 97 del Cpr. 2. En caso de compraventa de inmuebles, hasta la firma de la escritura pública y eventualmente, su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble el único propietario de la cosa para los terceros será el vendedor, aunque se haya hecho tradición de ella al adquirente y aun cuando mediara condena judicial a escriturar: para transferir el dominio se requiere título, modo e inscripción, por lo que la suscripción de un boleto de compraventa no produce la transmisión dominial (CNCom. esta Sala in re "Guevara de Miere, Marta Delia s/ tercería de dominio en autos "Vallejo Gustavo c/ Miret, José s/ ejecutivo" del 30.11.06). El art. 2.505 del CCIV dispone que la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. La norma agrega que esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas. Sin embargo, la inscripción registral prevista por la norma referida no se extiende al supuesto de adquisición de un inmueble en pública subasta. En esos casos la venta se perfecciona una vez oblado el precio, aprobado el acto, y realizada la tradición del bien (art. 586 del CPr). De tal disposición, y del procedimiento establecido para los remates judiciales, surge la oponibilidad erga omnes de la venta realizada por esa vía, en razón del específico régimen de publicidad al que ellos se encuentran sujetos, que permite poner en conocimiento de los terceros eventuales interesados las condiciones en que dicha venta forzosa se celebrará. En tales condiciones, el régimen de la ley 17.801 relativo a la inscripción registral, y eventualmente su rol en la transferencia de dominio de inmuebles frente a terceros resulta inaplicable. Un tema es el perfeccionamiento de la venta judicial, aunque no se haya otorgado escritura y otro es que deje de hacerse o de inscribirse el testimonio de las piezas pertinentes (CNCom. esta Sala in re "Bladio Cía. Fin. S.A. c/ Rodríguez, Alejandro y otro s/ ejecutivo" del 30.12.02; idem, Sala A in re "Romano, Luis c/ Zicavo, Carlos s/ ejec. -Reconstrucción-" del 19.09.06). 3. De las constancias obrantes en los autos ?González, José c/ Bellatti, Liliana s/ Ejecución Hipotecaria?, en trámite ante el Juzgado en lo Civil N° 90 resulta que en octubre de 1994 se dispuso la subasta del bien que motivó la promoción de este incidente. De esos autos resulta también que, ese mismo mes se libró oficio a fin de comunicar el remate al Juzgado Comercial N° 24 en su calidad de Juez embargante en autos ?Banco Credicoop Cooperativo Limitado c/ Wolfsdorf, Marcelo y otro s/ Ejecutivo?, comunicación posteriormente acreditada por la actora (v. fs. 56, 60 y 65 de los autos citados en primer término). La subasta se llevó a cabo el 28.06.95 y resultó adquirente la aquí accionante, acto precedido de la correspondiente publicación edictal, tanto en el Boletín Oficial como en el Diario La Nación (v. fs. 101, 103 y 108); se integró el saldo de precio y se solicitó la posesión e inscripción del bien, trámite éste último que no fue realizado. De los antecedentes del juicio ejecutivo no se aprecia la existencia de la comunicación ordenada por el Juez civil ni existe otro elemento que permita concluir que la actora tuvo conocimiento del remate ordenado en la ejecución hipotecaria. La lectura del proceso comercial permite concluir que a la fecha en que el Juzgado Civil comunicó la subasta, los autos habían sido remitidos en pase al Tribunal Oral en lo Criminal N° 9 y devueltos en septiembre de 1995, situación que podría haber resultado la causa de la falta de agregación del oficio respectivo. Sin perjuicio de lo anterior, resulta llamativo que el certificado de dominio y gravámenes acompañado por la actora a fs. 139/142, no fuera agregado en forma completa. Véase que la primer hoja de aquél concluye con el asiento N° 8 y la siguiente comienza con el asiento N° 18, siendo que según las constancias del proceso civil, el embargo de esa causa fue registrado en el asiento N° 12. Esa agregación parcial también se reiteró al acompañar el de fs. 164/165. El relato que antecede sella la suerte adversa del recurso de la accionada, en la medida en que las pruebas

colectadas durante la tramitación del proceso informan que la subasta realizada en el juicio civil fue precedida de todos los recaudos necesarios para su validez, lo que torna inaplicable a su respecto las previsiones de la Ley 17.801, como se dijo. No obsta a lo anterior, el prolongado lapso temporal durante el cual la accionante no procedió a la inscripción del inmueble a su nombre, ni tampoco la falta de explicación u argumentos a efectos de justificar esa desidia, cuestiones que serán analizadas al tratar los agravios de las partes respecto de la condena en costas, que a continuación se tratan. 4. Contrariamente a lo sostenido por el recurrente, las disposiciones del art. 97, tercer párrafo del CPR, solo resultan aplicables a las costas generadas en el proceso principal, pero no a las que se devenguen en la tercería; respecto de la cual rigen los arts. 68 y ss. del CPR. (CNCom., esta Sala, in re, ?Mazzeo, Domingo s/ Tercería de Dominio en autos: Madal Ribles, Lorenzo c/ Gallo, Arturo y Otros? del 23.10.72, ídem Sala A in re ?Starosta Violeta s/ Tercería en Banco Central del Norte SA c/ Arisian, Santiago? del 27.03.87, ídem Sala C, in re ?Rey Hnos SA s/ Tercería de Dominio en autos: Barraca Asunción SCA s/ Tercería de Dominio en autos: Banco Credicoop Cooperativo Limitado c/ Rey Hnos SA s/ Ejecutivo? del 30.04.92). La decisión adoptada por la a quo es adecuada a los antecedentes de la causa, en la medida en que no puede atribuirse negligencia alguna al banco demandado, en tanto no se probó que este hubiera tomado efectivo conocimiento de la subasta realizada en la causa civil, resultando insuficiente a tales efectos la remisión del proceso ejecutivo al Tribunal penal como lo pretendió la requirente, en tanto la entidad bancaria no fue parte de esos obrados ni se probó que se hubiera anoticiado de los motivos que originaron la promoción de la denuncia penal. Frente a ello y en razón de la actitud asumida por la demandante de no realizar en debido tiempo la inscripción del inmueble a su nombre, respecto de la cual no se efectuó ningún tipo de justificación, cabe imponer las costas de esta tercería en el orden causado; máxime teniendo en cuenta las propias manifestaciones de la accionante quien refirió que ya era titular del inmueble con anterioridad a la subasta realizada en sede civil, en razón de la compraventa celebrada anteriormente con la allí ejecutada, quien nunca celebró la primigenia escritura traslativa de dominio del bien, lo motivó tanto lo actuado por su parte en el proceso civil como en este incidente. III. Recurso de la actora: La actora se agravio de la imposición de las costas en el orden causado, en razón de que con un obrar diligente del banco actor se hubiera evitado una década de litigio sin causa que lo justificara. Los argumentos expuestos al tratar el recurso de la requerida, son suficientes para rechazar las quejas de la peticionaria. IV. Por lo expuesto, se rechazan los recursos de fs. 149 y 151 y se confirma la decisión apelada. Las costas de esta instancia se distribuyen en el orden causado, en atención a las particularidades de la cuestión y la forma en que ella se resuelve (art. 68 del Cpr). IV. Notifíquese por Secretaría del Tribunal, conforme Acordadas n° 31/11 y 38/13 CSJN. V. Oportunamente, cúmplase con la publicación a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN, según lo dispuesto en el art. 4 de la Acordada n° 15/13 CSJN y, devuélvase al Juzgado de origen. MARÍA L. GÓMEZ ALONSO DE DÍAZ
CORDERO ANA I. PIAGGI MATILDE E. BALLERINI 021089E