

Art 576 Del Cpccn Liquidacion Forzosa De Bienes Exhibicion Del Titulo De Propiedad

JURISPRUDENCIA

Art. 576 del CPCCN. Liquidación forzosa de bienes. Exhibición del

título de propiedad En el marco de un proceso de ejecución, se revoca la resolución que supeditó el libramiento de los oficios para obtener el segundo testimonio de los títulos de propiedad de los inmuebles embargados, de propiedad de los coejecutados, así como también el libramiento de los oficios requeridos por la actora en los términos del artículo 576 del CPCCN, al cumplimiento del traslado de la liquidación ordenado. Buenos Aires, 14 de diciembre de 2017.- Y VISTOS: El recurso de apelación

interpuesto en subsidio y fundado por la actora a fs. 909/911, contra la resolución de fs. 908, mantenida a fs. 912, y

CONSIDERANDO: 1. El señor Juez ?a-quo? supeditó el libramiento de los oficios para obtener el segundo testimonio de los títulos de propiedad de los inmuebles embargados en autos, de propiedad de los co-ejecutados Ignacio Manuel Jacinto y Maria Constantina Rodríguez Carou, como así también el libramiento de los oficios requeridos por la actora en los términos del art. 576 del CPCCN, al cumplimiento del traslado de la liquidación ordenado a fs. 908. Por otro lado, resolvió que previo a decidir la

totalidad de las cuestiones planteadas en autos, resulta necesaria la tasación de los inmuebles embargados cuya subasta fue solicitada, como así también la de aquellos que, eventualmente, puedan ser ejecutados en el futuro. Y le hizo saber a la actora que deberá acompañar las tasaciones correspondientes a los inmuebles que pretende ejecutar, bajo apercibimiento de continuar con el trámite de la pericia de tasación oportunamente ordenada. Contra dicha resolución, la actora interpuso un recurso de revocatoria con apelación en subsidio. Aduce que la denegatoria respecto de las intimaciones requeridas en los términos del art. 576 del CPCCN carece de fundamento en derecho, en tanto no existe impedimento para la prosecución de la ejecución. Con relación al pedido de

oficio para obtener segundo testimonio, expone que ya han pasado varios días desde que fuera ordenado con fecha 21/02/2017 (cfr. fs. 879) y que supeditarlos ahora a la presentación de tasaciones previas y al cumplimiento del traslado de liquidación resulta extemporáneo, en tanto se encuentra firme la providencia que lo ordena, no pudiendo volverse sobre actos precluidos y consentidos por las partes. Respecto de las tasaciones ordenadas, se agravia de que no existe norma en el ordenamiento procesal que imponga tal condición para poder avanzar con el proceso de ejecución. Señala que ninguna de las partes tiene interés en realizarlas y que a su

mandante le resulta imposible obtener las tasaciones que se le exigen -sobre propiedades que no le pertenecen-. Agrega que oportunamente solicitó que se intimara a los accionados para que manifiesten si mantienen el interés en la pericia de tasación, bajo apercibimiento de tenerlos por desistida. 2. En primer lugar, cabe señalar que a fs. 555 vta. y fs. 881 se dictó sentencia de venta respecto de los co-ejecutados Maria Constantina Rodriguez Carou y Ignacio Manuel Jacinto respectivamente y que dichas sentencias se encuentran firmes. Luego, habiéndose efectivizado embargos sobre bienes inmuebles de propiedad de los nombrados (cfr. fs. 850 vta. y fs. 757) la actora requirió las medidas preparatorias para la subasta de dichos inmuebles en los términos del art. 576 del Código Procesal. El art. 576 del C.P.C.C. prevé como recaudos previos al decreto de subasta: el requerimiento de informes sobre las deudas por impuestos, tasas y contribuciones sobre dichos inmuebles, las deudas por expensas comunes -en caso de que se tratare de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal- e informe sobre las condiciones de dominio, embargo e inhibiciones.

Asimismo, prevé la intimación al deudor para que presente el título de propiedad del inmueble, bajo apercibimiento de obtener testimonio a su costa. Corresponde señalar que ?cuando la ejecución ha avanzado hasta llegar a la etapa de liquidación forzosa de los bienes del deudor que han sido embargados, si lo que se va subastar es un inmueble, se torna indispensable cumplir con carácter previo una serie de requisitos que procuran ilustrar acerca del estado físico y jurídico del mismo, por cuanto sólo de ese modo el acto estará rodeado de las garantías mínimas a las que debe aspirar el eventual futuro adquirente. La seriedad del acto exige que se eliminen equívocos o situaciones dudosas que pongan al comprador en la necesidad de afrontar incidencias posteriores? (cfr. Elena I. Highton-Beatriz A. Areán, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial?, Ed. Hammurabi, noviembre de 2008, Buenos Aires, 1ra. edición, pág. 278).

La exhibición del título de propiedad constituye uno de los recaudos previos al decreto de subasta. ?Tiende a favorecer la regularidad del acto, pues acuerda un mayor lapso para que el ejecutante requiera las diligencias encaminadas a subsanar los eventuales defectos del título y, además, hace que las incidencias que puedan suscitarse al respecto entre las partes sean resueltas antes de decretarse la subasta, evitando cuestionamientos de los futuros adquirentes...La agregación del título tiene por objeto posibilitar su examen por los interesados antes de la realización de la subasta, tornando inadmisibles toda reclamación ulterior por vicios o insuficiencias? (cfr. Elena I. Highton-Beatriz A. Areán, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial?, Ed. Hammurabi, noviembre de 2008, Buenos Aires, 1ra. edición, pág. 315/6). En virtud de lo

expuesto y toda vez que el ordenamiento procesal no prevé como recaudo previo a la subasta o como medida preparatoria para la subasta la presentación de la tasación de los inmuebles embargados ni la presentación de liquidación actualizada de la deuda, este Tribunal juzga acertado el planteo formulado por la accionante contra la resolución atacada, no pudiendo supeditarse el libramiento de los oficios previstos por el art. 576 del CPCCN y la gestiones necesarias -también a través de las diligencias pertinentes- para la obtención del segundo testimonio de los títulos de propiedad (cfr. incumplimiento de los ejecutados frente a las intimaciones de fs. 874 y fs. 904), a la presentación de la tasación de los inmuebles embargados. Sumado a ello, cabe agregar que a fs. 879 ya ha sido ordenada la expedición del segundo testimonio respecto del inmueble de propiedad de la co-ejecutada Rodríguez Carou y a fs. 904 se intimó al co-ejecutado Jacinto para la presentación del título de propiedad, bajo el apercibimiento de obtener el segundo testimonio a su costa -providencias que se encuentran firmes-, no pudiéndose en este estadio procesal, retrotraer el proceso y supeditar su cumplimiento a la presentación de la tasación y aprobación de la liquidación. 3. Respecto del agravio formulado con relación a las tasaciones ordenadas respecto de los inmuebles embargados y la exigencia de su presentación a la accionante, cabe recordar que el Juez de la causa -como director del proceso- tiene deberes y facultades ordenatorias e instructorias. Ello así, en virtud de lo dispuesto por el art. 36 inc. 4) del CPCCN, le asiste la potestad de ordenar diligencias necesarias para esclarecer la verdad de los hechos controvertidos. Por ello y teniendo en cuenta lo ya resuelto a fs. 551 -en el sentido que si bien la pericia de tasación fue ofrecida como prueba por los accionados, lo cierto es que fue el Juez quien entendió necesario el informe pericial de un tasador, para esclarecer los puntos controvertidos sobre los valores de los inmuebles embargados y resolver los planteos efectuados-, cabe concluir que su designación para realizar la tasación de los inmuebles embargados fue dictada por el Juez de la causa dentro de dichas potestades. Luego, si bien la medida fue ordenada por el señor Juez ¿a-quo? dentro de las potestades precedentemente señaladas, no puede dejar de valorarse, en el caso, a) que ya han transcurrido más de cinco años desde que fuera ordenada la pericia de tasación (cfr. fs. 381), b) que dicha medida fue ordenada para contar con elementos suficientes respecto del valor de los inmuebles embargados y resolver los planteos de levantamiento de las medidas cautelares pendientes, c) que la acción ejecutiva oportunamente iniciada se encuentra desistida respecto de Aeropenínsula S.A. y de los Sres. Adolfo Héctor Ballestracci y Adolfo Orlando Ballestracci, en virtud de los decretos de quiebra de los nombrados (cfr. presentación de fs. 845/846 y lo proveído a fs. 901), d) que las presentes actuaciones continúan respecto de Maria Lura Ballestracci, Maria Constantina Rodríguez Carou, Ignacio Manuel Jacinto, Fernando Gabriel Pascual y Eleonora Giovaninnetti (cfr. providencia de fs. 901) y e) que respecto de los co-ejecutados Rodríguez Carou y Jacinto, los nombrados ya fueron citados de venta y ante la falta de oposición de defensas, fue dictada sentencia de venta. Cabe agregar que la resolución de fs. 381/383, en la que se decidió la designación de un tasador, se hizo referencia a la traba de las medidas de fs. 201 (inmueble de propiedad del co-ejecutado Jacinto), fs. 203 (inmueble de propiedad del co-ejecutado Adolfo Orlando Ballestracci que fue desistido), fs. 205 (50% del inmueble de propiedad del co-ejecutado Adolfo Héctor Ballestracci también desistido), fs. 345 (inmueble de propiedad de la co-ejecutada Maria Constantina Rodríguez Carou, que cuenta con tasación agregada a fs. 279) y fs. 348/349 (inmueble de propiedad de los co-ejecutados Adolfo Héctor y Adolfo Orlando Ballestracci ya desistidos). En virtud de lo expuesto, este Tribunal también juzga acertado el planteo formulado por la accionante contra la resolución atacada, no correspondiendo exigirle a Aerolíneas Argentinas S.A. la presentación de las tasaciones de los inmuebles embargados, que no son de su propiedad, debiendo el Juez de la causa -atento las nuevas circunstancias de la causa reseñadas en los párrafos precedentes- tomar las medidas necesarias, a fin de determinar la vigencia de los planteos pendientes de resolución y en su caso, la necesidad de la tasación de los inmuebles, a través del perito designado. Por ello, SE RESUELVE: revocar la resolución de fs. 908, en cuanto fue motivo de agravios. Sin costas de Alzada en atención a que no hubo contradicción.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.-

María Susana Najurieta Fernando A. Uriarte Francisco de las Carreras
023691E