

## Subasta De Porcion Indivisa De Un Bien Planteo De Nulidad Acreedor Hipotecario

### JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 28 de noviembre de 2019.- Y

VISTOS: 1.) Apeló Flavia Vera, sucesora del condómino titular del 50% indiviso del inmueble sito en la calle Cervantes N° ... y ..., UF ..., Piso ... ?...? de esta Ciudad, la resolución dictada en fs. 371/373, en la que se rechazó el planteo de nulidad formulado respecto de la subasta de la restante porción indivisa del bien, de titularidad de la fallida, que fue realizada en autos.- Los fundamentos del recurso fueron desarrollados en fs. 381, siendo respondidos por la sindicatura en fs. 384 y por el comprador en fs. 387/390.- En fs. 396/398 fue oída la Sra. Fiscal General actuante ante esta Cámara, quien se expidió en el sentido de confirmar el fallo impugnado.- 2.) Pues bien, del examen de las constancias obrantes en autos resulta que en el marco de esta quiebra se ordenó, en fs. 212/213, la venta en pública subasta del 50% indiviso del inmueble titularidad de la fallida sito en la calle Cervantes N° ... y ..., UF ..., Piso ... ?...? de esta ciudad, oportunidad en que se dispuso la citación del acreedor hipotecario Banco de Galicia y Buenos Aires SA y del condómino Héctor Ramón Vera (cónyuge de la quebrada).- Ante la denuncia del fallecimiento de este último, en fs. 218 se requirió a la fallida que informara los datos de los herederos del causante a fin de cumplimentar la citación ordenada. En fs. 267 se informó que los sucesores del condómino eran Tomás Daniel Vera, Flavia Lorena Vera, Héctor Ariel Vera y Karina Alicia Vera.- Únicamente pudo ser notificado Héctor Ariel Vera (fs. 290), pues los restantes herederos no pudieron ser hallados. Frente a ello, se dispuso la citación de éstos mediante edictos juntamente con la publicación previa a la subasta (fs. 305), lo que se efectivizó en el Boletín Oficial en fecha 17.4.2019 al 22.04.2019 y en el diario La Prenda con fecha 23.04.2019 y 24.04.2019 (fs. 350/352).- En fs. 241/253 obra acreditada la constatación del inmueble en presencia de la fallida, en fs. 261 la citación del acreedor hipotecario, en fs. 268/269 se fijó la base del remate, en fs. 306/331 se fijó la fecha para la realización de la venta y en fs. 328/331 se actualizaron los informes de deuda.- La subasta se realizó con fecha 02.05.2019, resultando adquirente Enrique Horacio Mirkin por la suma de U\$S 24.700.- En fs. 345 se presentó Flavia Vera, solicitando la declaración de nulidad de la venta realizada en el sub examine. Esgrimió ser una de los condóminos del 50% indiviso que no fue subastado. Alegó que no fue le fue notificado fehacientemente el acto de ejecución forzada y que no se tuvo en cuenta el derecho sucesorio del que resulta titular sobre el porcentaje que en vida perteneció a su padre Héctor Ramón Vera, respecto del cual no se inició proceso sucesorio alguno. Agregó que se realizó la subasta sin declaratoria de herederos y sin que estuviera inscripta la sucesión, lo que lesionó su derecho de propiedad.- El juez a quo se pronunció sobre el particular en fs. 371/373, rechazando el planteo. El magistrado señaló que la citación a los condóminos se dispuso al sólo y única efecto de comunicarles la venta del restante 50% indiviso del que resultan co-titulares, para que éstos, eventualmente, pudieran participar de la puja y que tal citación de cumplimentó con la publicación de los edictos. Agregó que, en el caso, se dio cumplimiento en forma previa al acto de remate con todos los pasos procesales y requisitos previstos por los arts. 205 y ss. LCQ, por lo que no se configuró vicio alguno y tampoco se advierte la existencia de perjuicio alguno que deba ser subsanado.- La recurrente se quejó de esta decisión, alegando que la venta del 50% del inmueble que le pertenecía a su fallida (su madre) le causa un perjuicio manifiesto, dado que ella es co-titular de una parte que le correspondía a su padre. Indicó a fs. 381 que ¿se pretendería otorgar una posesión del 100%? del inmueble al comprador y que ello configuraría una situación anómala que afecta a los herederos de Héctor Ramón Vera, máxime que no se inició el proceso sucesorio de este último.- 3.) Del relato precedente se desprende que, en el caso, no se subastó la porción indivisa que pertenecía a Héctor Ramón Vera, sino exclusivamente el 50% indiviso de propiedad de la aquí fallida.- Por otra parte, cabe aclarar que aún no se ha ordenado la entrega de la posesión del bien adquirido al comprador. Este último efectuó la petición en tal sentido en fs. 362vta., pero ello aún no fue proveído por el magistrado de grado.- A todo evento, se muestra conducente aclarar que el art. 1990 CCCN dispone que ninguno de los condóminos puede, sin el consentimiento de los demás, ejercer sobre la cosa común, actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual o inmediato del derecho de propiedad. Sin embargo, pese a esta restricción, el mismo ordenamiento legal lo autoriza a gozar de la cosa común conforme al destino de ella, con tal que no la deteriore en su interés particular (art. 1986 CCCN). Es claro, pues, que no solamente los comuneros en conjunto están habilitados para usar y disfrutar del objeto, sino que cada uno de ellos puede verificarlo mientras no impida el derecho idéntico de los otros y emplee el objeto conforme a su destino (cfr. Lafaille, Héctor, ¿Curso de Derecho Civil (Derechos Reales)?, p. 450).- En consecuencia, y visto que el adquirente en subasta en su condición de condómino se encuentra habilitado para usar y gozar de la cosa en esas condiciones, estímase que le asiste también el derecho de adquirir su posesión (conf. esta CNCom., esta Sala A 15/5/07, ¿Electrodomésticos Aurora SA s/ quiebra s/ inc. de enajenación de bienes s/ incidente de apelacion art. 250 cpcc.?), por lo que no puede negársele la toma de posesión del bien

adquirido. Es claro sin embargo, que ello en modo alguno puede llevar a cercenar el derecho que les asiste en tal sentido a los restantes condóminos.- Sentado ello, corresponde puntualizar que la subasta realizada en autos no afecta la plenitud del derecho de dominio que le corresponde a la nulidicente sobre la parte proindivisa no subastada, en su condición de condómina -arts. 1983, 1986 y 1989 CCCN-. Asimismo, la intervención que pretende asumir en el litigio es improcedente, dado que los acreedores del condómino fallido están expresamente facultados para ejecutar su parte indivisa, sin que se requiera la conformidad de los demás comuneros, pues en el caso, la nulidicente no ve afectado los derechos que ostenta sobre su respectiva parte indivisa -art. 1989 CCCN- (esta CNCom., esta Sala A, 7.4.2009, ?Garrido Ernesto s/ quiebra s/ concurso especial por Masjor SA?).- Síguese de ello entonces, que la recurrente no dispone a su favor de ninguna preferencia frente a los eventuales compradores en subasta a fin de adquirir la porción indivisa del fallido con el objeto de acrecer su parte en el inmueble.- Por lo demás, el desconocimiento invocado de la realización de la subasta se desvanece con la publicación edictal anoticiando su realización que fue cumplida en forma adecuada (véanse fs. 350/352), por lo que, en virtud del carácter erga omnes que aquélla reviste, el desconocimiento invocado por la recurrente carece de toda atendibilidad.- En el marco fáctico descripto, ponderando que la nulidad de una subasta, como acto judicial, está sujeta a los mismos principios que informan la teoría general de las nulidades y condicionan su admisibilidad, cabe concluir que al no verificarse en la especie perjuicio alguno que amerite la existencia de interés jurídico en su declaración, se impone el rechazo de la vía recursiva ensayada.- 4.) Así las cosas y, de conformidad con lo dictaminado por la Sra. Fiscal General, esta Sala RESUELVE: a.) Rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la resolución apelada en lo que fue materia de agravio.- b.) Imponer las costas de Alzada a la apelante dada su condición de vencida en esta instancia (arts. 68 y 69, CPCC).- Notifíquese a la Sra. Fiscal en su despacho, oportunamente devuélvase a la anterior instancia, encomendándose al Sr. Juez a quo disponer las notificaciones del caso.- 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. Solo intervienen los firmantes por hallarse vacante el restante cargo de Juez de esta Sala (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional).- ALFREDO A. KÖLLIKER FRERS MARÍA ELSA UZAL VALERIA C. PEREYRA Prosecretaria de Cámara 076651E