



Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.

Belgrano N° 160 - 7100 Dolores (Bs. As)- Tel-Fax: (02245) 441592 / 441990 / 446343

Pagina web: www.colabdol.com.ar E mail: colabdol@speedy.com.ar

CIRCULAR N° 1644/09

Dolores, 26 de octubre de 2009.-

REF: “ Cámara Civil y Com. de Dolores. Boleto de compraventa en subasta. Cesión de derechos posesorios. Formalidades. Escrituración del acto. Liga de compradores ”.-

Con fecha 8 de octubre de 2009, la Cámara de Apelación en lo Civ. y Com. de Dolores, en la causa "Cesop c/ Crespo s/ Sumario" rechazó el recurso de apelación interpuesto y confirmó la sentencia de la instancia de grado, que ordena realizar la cesión del boleto de compraventa en subasta, mediante escritura pública, en virtud de lo nombrado por el art. 1184 inc. 1° del Cód. Civil.

FALLO COMPETO

En la ciudad de Dolores, a los 8 días del mes de octubre del año dos mil nueve, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa n° 88.551, caratulada: "CESOP C/ CRESPO RAMON Y OTRO S/ SUMARIO", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que los Señores Jueces debían votar según el siguiente orden: Doctores Silvana Regina Canale, María R. Dabadie y Francisco Agustín Hankovits.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-----C U E S T I O N E S-----

¿Es justa la resolución recurrida?

¿Que pronunciamiento corresponde dictar?

-----V O T A C I O N -----A LA PRIMERA CUESTION LA DOCTORA CANALE DIJO:

I- Contra la resolución de fs. 245, que ordena realizar por escritura pública la cesión acompañada, interpone la cesionaria a fs. 253 recurso de apelación el cual fue concedido a fs. 254 y fundado con el memorial de fs. 255/256.

II- La resolución atacada ordena realizar la cesión del boleto de compraventa en subasta, acompañado, mediante escritura pública en virtud de lo normado por el art. 1184 inc. 1 del Código Civil.

Señala la cesionaria recurrente que la juez de la instancia no aplicó el mismo criterio utilizado en causa Cesop c/ Torres s/ Sumario Exp. 49987 y Consorcio c/ Mendez Luis Exp. 49287.

Que el comprador Rubén Lujan Ubal aún no ha tomado posesión del inmueble, por lo cual aún no es titular de dominio; y por lo tanto se encuentra facultado para ceder los derechos y acciones que surgen del boleto de compraventa, sin que se requiera el cumplimiento de los recaudos establecidos en el art. 1184 del Código Civil para la transmisión de inmuebles, toda vez que solamente se estarían transmitiendo derechos personales. Por último cita jurisprudencia.

III- a- Analizadas las constancias de la causa se observa que la subasta decretada en autos fue llevada a cabo el día 30 de noviembre de 2006 (ver boleto de fs. 192) aprobándose el 7 de marzo de 2007.

Al no integrar el comprador Sr. Rubén Dario Lujan Ubal, el saldo del precio en tiempo y forma, fue declarado postor remiso (fs. 219). Posteriormente, ante el pago efectuado, el 27 de junio de 2007 se dejó sin efecto la declaración de fs 219, se tuvo por oblado el saldo del precio y ordenó con fecha 30 de noviembre de 2007 el respectivo mandamiento de posesión del inmueble; librado a fs. 241 vta. se denunció su pérdida sin haberse diligenciado, en el mismo acto de presenta la cesión que nos ocupa..

b- Al respecto cabe señalar que la enajenación de inmuebles mediante subasta judicial está sujeta, en cuanto a su validez, a un régimen especial que le es propio de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 586 del CPCC.

La consolidación del dominio a favor del comprador se materializa en estos casos por medio de la aprobación del remate, el pago del precio y la entrega de la posesión del inmueble, siendo a partir de estos actos el titular incuestionable del bien, sin que resulte necesaria la escrituración conforme lo establece el art. 1184 del C. Civil (SCBA 6/3/79 DJBA

116-402). En consecuencia bastara la inscripción en el registro mediante oficio librado por el Juez de la causa con los recaudos pertinentes, siendo la escritura facultativa para el adquirente.

Y claro esta, luego de perfeccionado el dominio, solo podrá transferirlo a un tercero a través de compraventa o cualquier otro acto susceptible de transmitir derecho real de dominio y con los recaudos del art. 1184 del citado código.

Por lo tanto si no se ha tomado la posesión del inmueble, el comprador en subasta no es titular de dominio, por lo que se encuentra facultado para ceder los derechos y acciones que surgen en su favor, sin exigir el cumplimiento de los recaudos establecidos en el artículo 1184 del Código Civil para la transmisión de inmuebles (Cám. Nac. Civil, sala j causa 66.441 en Rio Para Cía Financiera S.A. en liquidación por Banco Central c/ Domínguez Alberto y otro s/

ejecución hipotecaria, sent. del 27/12/93).

Y así, suele dilatarse exageradamente el tiempo que transcurre entre la subasta y la transmisión dominial, tornando usuales las cesiones de derechos y acciones por acto privado, desnaturalizando el instituto de la subasta con sucesivas transmisiones onerosas.

Si bien no existe impedimento legal alguno para la cesión de los derechos y acciones emergentes del boleto, nada impide al magistrado establecer como condición de la venta con constancia en los edictos, la imposibilidad de ceder el boleto, o en su caso exigir para su formalización la escritura pública como ocurre con el auto recurrido, y ello con el fin último de desalentar la reiteración sistemática de este accionar de los compradores en subasta que antes de perfeccionar la venta, transmiten los boletos.

Adviértase que el objeto primordial de la reforma introducida por la ley 11.909 al texto del art. 582 del Código Procesal fue desalentar o en cierto modo combatir la intervención de las “ligas de inversores” y así la compra en comisión solo resulta procedente cuando en el mismo acto se denuncia el nombre del comitente y lo mismo ocurre con la reforma introducida por la ley 244.441 al art. 3986 del C. Civil al prohibir directamente la compra en comisión en las subastas de juicios hipotecarios.

Si bien ninguna norma concreta impide que los compradores en subasta cedan los derechos emergentes de tales boletos, sí corresponde poner ciertos límites y uno de ellos es la exigencia de instrumento público (art. 1184 inc. 3° CC).

En ese camino este Tribunal ya ha fijado su postura tendiente a concretar medidas desalentadoras de las llamadas ligas de compradores -causa 86.580 RSD-45-8 sent. del 28-2-2008, voto del Dr. Hankovits- a cuyos fundamentos se remite.

Debo señalar además que en autos fue solicitada y ordenada la toma de posesión por el comprador y librado el pertinente mandamiento (fs. 241 vta.), cuyo extravío se denunció luego simultáneamente con la cesión.

Considero que es necesario que la realización de los bienes a través de subastas judiciales lo sea en medio de procedimientos transparentes, es decir alejados de maniobras que alteren o afecten el normal desarrollo y concreción del acto judicial como así también que sean utilizados para obtener réditos o encubrir actos, como ocurre con la cesión pretendida, ante las dilaciones referidas.

Voto por la afirmativa

-----A LA MISMA CUESTIÓN LA DOCTORA DABADIE DIJO:

Adhiero al voto de mi estimada colega preopinante en cuanto a los fundamentos de derecho y jurisprudenciales allí vertidos, no obstante creo pertinente establecer algunas precisiones sobre la cuestión que aquí se debate que mucho se habla en los pasillos tribunales mas parece que poco se hace.

Para referirme al tema necesario se hace efectuar un breve raconto de la jurisprudencia de esta Excma. Cámara en su actual integración; así en la Causa n° 85.228 me hube de pronunciar con relación a la validez del boleto de compraventa en el trámite de la subasta judicial, que se efectuó al mismo tiempo en que se abonaba en forma más que extemporánea el pago del saldo de precio con absoluto incumplimiento del art. 581 CPCC. En tal ocasión se validó la cesión sujetándola a la recomposición del precio, por razones de orden práctico y economía procesal.

A su tiempo en la causa n° 86.580 debió hacerlo mi distinguido colega Dr. Hankovits, sobre la validez del acto subastario realizado mediando actos positivos alejados de las normas por parte de miembros de la “liga de compradores”, situación que no es privilegio de este Departamento Judicial ni mucho menos; puedo dar fe de ello desde mi gestión como Juez de la Primera Instancia en el Departamento Judicial La Plata.

En esta ocasión el thema decidendum es la materialización de la cesión del boleto de compraventa que se originó en una subasta judicial, en cuyo trámite nuevamente se integra a destiempo el saldo de precio (fs. 220) y no se cumplió acabadamente el acto de posesión del bien sino que se lo dilató (fs. 241/244) para acercar un instrumento privado que de cuenta de aquel negocio jurídico.

Sin que se intente ver detrás de lo resuelto por la Dra. Mendes en la primera instancia ni por lo propuesto por mi colega preopinante, una caza de brujas, entiendo que tales dilaciones e incumplimientos normativos no son ni más ni menos que artilugios de la “liga de compradores” para lograr un buen negocio con lo adquirido en subasta pública, en clara violación de la ley.

Razones estas que me llevan a adherir al voto que antecede en tanto entiendo que al haberse ordenado la toma de posesión y librado el mandamiento de estilo, es más que suficiente para entender que se produjo la transmisión del dominio y que de concretarse una nueva debe serlo en un todo de acuerdo con el art. 1184 inc. 1 del Cód. Civil.

Así lo voto.

-----A LA MISMA CUESTIÓN EL DOCTOR HANKOVITS DIJO:

Adhiero al voto de las distinguidas colegas preopinantes.

A mayor abundamiento y teniendo en consideración la plataforma fáctica descripta que asume el presente caso y sus contornos, simplemente he de señalar que en la labor de interpretación debe campear siempre el concepto de buena fe, como estrella guía para la resolución final del asunto. El principio de buena fe se vincula con los presupuestos éticos. En efecto, cuando la ley entroniza la buena fe, en realidad se está aludiendo a un concepto y a un criterio valorativo que no es creado por el derecho sino que éste lo asume de la conciencia social, de la conciencia ética de la sociedad a la que se dirige (conf. J. C. Rezzónico, Principios fundamentales de los contratos, Astrea, 1999, p. 500).

Así, la incorporación a un cuerpo de leyes del principio de buena fe, debe entenderse como la admisión de criterios éticos de la estimación de la conducta a los que el legislador enlaza consecuencias jurídicas.

Bajo este tamiz, es que encuentra, en mi criterio, sustento la decisión que se propone en cuanto su significado atiende a la moral social vigente de la comunidad a la que está destinado indirectamente el mandato legal del fallo a dictarse, dado las facetas que la situación encierra y que han sido ya suficientemente esbozadas. Ello así pues, la buena fe constituye un componente indispensable del sentimiento mismo de

justicia -suum cuique tribuere- y debe orientar los pronunciamientos de los jueces (arg. art. 1.198 del Cód. Civ y cc.; conf, opus cit., p. 502).

En definitiva, por el mismo se atiende y reafirma el esencial mandato social de la necesaria, buena y ordenada convivencia de honesto vivere, suum cuique tribuere y alterum non laedere. Así lo voto.

----- A LA SEGUNDA CUESTION LA DOCTORA CANALE DUO:

Conforme al acuerdo arribado al votarse en la cuestión precedente corresponde confirmar la resolución recurrida en lo que ha sido materia de agravios, con costas por su orden atento la falta de oposición (arts. 68 y 69 del CPCC).

Así lo voto.

-----LOS SEÑORES JUECES DOCTORES DABADIE Y HANKOVITS ADHIRIERON AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS-----

-----CON LO QUE TERMINO EL PRESENTE ACUERDO FIRMANDO
LOS SEÑORES JUECES DE ESTA EXCMA.CAMARA DE APELACION--

MARIA R. DABADIE

SILVANA REGINA CANALE FRANCISCO AGUSTIN HANKOVITS

SEBASTIAN PALOMINO
Auxiliar Letrado

Created by Unregistered Version

-----S E N T E N C I A -----
Dolores, de octubre de 2009.

Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, se confirma la resolución recurrida en lo que ha sido materia de agravios, con costas por su orden atento la falta de oposición (arts. 68 y 69 del CPCC).

Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

MARIA R. DABADIE

SILVANA REGINA CANALE FRANCISCO AGUSTIN HANKOVITS

SEBASTIAN PALOMINO
Auxiliar Letrado

Dr. Alberto O. Belén.-
Secretario General.-

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
Presidente.-

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version