

NEUQUEN, 7 de febrero del año 2024.

Y VISTOS:

En Acuerdo estos autos caratulados: **"SUCESTORES DE ROJAS DANIEL LUIS C/ SUCESTORES DE DURAN JUAN JOSE Y OTRO S/POSESION VEINTEAÑAL"**, (JNQCII EXP N° 375370/2008), venidos a esta **Sala II** integrada por los vocales Patricia **CLERICI** y José **NOACCO**, con la presencia de la secretaria actuante, Valeria **JEZIOR** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **la jueza Patricia CLERICI dijo:**

I.- El cesionario del comprador en subasta interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra el proveído de hoja 383, dictado el día 25 de julio de 2023, en cuanto dispone que el inmueble sólo se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble, a nombre de los actores.

Rechazada la revocatoria, se concede el recurso de apelación (hoja 386).

a) En su memorial de hojas 384/385 -presentación web n° 507397, con cargo de fecha 2 de agosto de 2023-, el recurrente señala que en los Considerandos de la sentencia dictada en estas actuaciones, se declaró que el señor Juan Carlos Rojas adquirió el inmueble objeto del juicio en el año 1998, también se reconoció que, con posterioridad a ese año, aquél cedió sus derechos a su hermano Daniel Luis Rojas, y que fallecido este último, el pleito continuó con sus herederos (hijos del causante), a cuyo favor se dispuso la inscripción del dominio del bien inmueble.

Considera que tanto la adquisición del dominio, como la cesión al hermano y posterior transmisión hereditaria son actos encadenados o relacionados por la jueza de primera instancia.

Dice que, dictada la sentencia y antes de cumplirse con la inscripción ordenada, la jueza de grado dispuso el remate de los derechos y acciones que les fueron reconocidos a Nelson Rojas, Oriana Rojas y Franco Rojas, considerando que los despojó de sus



derechos de propiedad, posesión y a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Agrega que, con motivo de la venta forzada, es obvio que los señores Rojas ya no tienen la condición de titulares de esos derechos, y que el remate de los mismos importa la abrogación de la orden de inscripción registral, en tanto no puede desconocerse la transmisión de esos derechos concretada por orden de la jueza a quo.

Sigue diciendo que no hay impedimento alguno para acudir al tracto abreviado a fin de inscribir el dominio a nombre del apelante, y que además es una obligación ineludible del órgano jurisdiccional disponer cuanto corresponda para que se puedan materializar los derechos que se subastaron.

Señala que en doctrina hoy tiene aceptación casi unánime que el art. 16 de la ley 17801 contiene una enumeración meramente enunciativa o ejemplificativa -y no taxativa- de las modalidades del tracto sucesivo.

Sostiene que si el tracto se configura mediante la constancia del encadenamiento completo de los actos que importen una modificación jurídica del derecho real registrado, nada impide que en el caso concreto se autorice a la escribana ... a protocolizar tanto lo ordenado en la sentencia, como los actos procesales pertinentes de la subasta de los derechos de los actores, y la cesión de los mismos a favor del recurrente, a fin de lograr la registración del cambio de titularidad.

Afirma que este procedimiento no puede lesionar interés alguno de terceros.

Pone de manifiesto los riesgos que tiene la decisión de poner registralmente el inmueble en cabeza de los señores Rojas, ya que puede ocurrir que se encuentren inhibidos, o bien que a posteriori recaigan sobre ellos inhibiciones o embargos, o que, si obraren de mala fe, que vendan o hipotequen el inmueble.

Finalmente señala que no les podría demandar a los señores Rojas la escrituración del inmueble, pues ellos no asumieron en el caso ninguna obligación personal.

b) El traslado del memorial no fue contestado por la parte actora.

II.- Ingresando en el tratamiento del recurso de apelación de autos, se advierte que en estas actuaciones se ha dictado sentencia -la que se encuentra firme y consentida-, y que en su parte resolutive hace lugar *"a la demanda de prescripción adquisitiva a favor de NELSON SAMUEL ROJAS, ORIANA ABRIL ROJAS y FRANCO ALEJANDRO ROJAS -sucesores de Daniel Luis Rojas conforme declaratoria de herederos dictada en autos "ROJAS DANIEL LUIS S/ SUCESION AB INTESTATO" (Expte. N° 515063/2016)- declarando entonces que por el transcurso del plazo legal adquirieron el dominio de inmueble designado catastralmente en origen ..., identificado con matrícula ...-Confluencia, de la ciudad de Neuquén, y con nomenclatura catastral actual ... conforme plano de mensura para prescribir acompañado y registrado en forma provisoria en la Dirección Provincial de Catastro (Expte. E), cuyo titular registral es JUAN JOSE DURAN, lo que así deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, dejando constancia de la cancelación de la registración anterior, determinando además que la adquisición del derecho real de dominio ocurrió en 1998"* (hoja 332/vta.).

Firme la sentencia antedicha, se subastan en el marco del expediente n° 3.864/2020, del registro del juzgado de grado, *"los derechos y acciones que los aquí ejecutados Sucesores de Rojas Daniel Luis -Nelson Samuel, Oriana Abril y Franco Alejandro, todos de apellido Rojas- le correspondan sobre el inmueble identificado como Matrícula ...-Confluencia, en el expediente "SUCESORES DE ROJAS DANIEL LUIS C/ SUCESORES DE DURAN JUAN JOSE Y OTRO S/POSESION VEINTEAÑAL"..."* (ver decreto de subasta de fecha 5 de julio de 2021, dictado en el EXPTE. n° 3.864/2020).

De acuerdo con el acta de remate de fecha 21 de abril de 2022, estos derechos y acciones subastados fueron adquiridos por el señor Matías Germán Interlante.

En fecha 28 de abril -entiendo que del año 2021, y no en el que consta en el documento: 2020- se suscribe el boleto de compraventa en subasta judicial, del que surge que la adquisición ha sido hecha por el señor Interlante en representación de SIHAM URBANISMO & CONSTRUCCIONES S.A.S.

En fecha 23 de diciembre de 2022 se aprueba la subasta, y por instrumento privado de fecha 29 de junio de 2023, la adquirente en subasta cede al señor Adrián Costich el 100% de los derechos y acciones adquiridos en la subasta referida.

Por ello se presenta en autos el cesionario, manifestando que pretende escriturar el inmueble con la intervención de la escribana .., solicitando que se autorice a dicha profesional a protocolizar la parte pertinente de lo dispuesto en el punto I de la sentencia de autos, como así también todos los actos procesales y jurídicos que emergen de la documental acompañada (hoja 377), petición que provoca la resolución que es apelada.

Hasta aquí lo actuado en el expediente, en lo que resulta relevante para la resolución del recurso de apelación.

III.- En la subasta judicial que involucra la apelación de autos, dispuesta en el trámite sobre ejecución de honorarios, se subastaron los derechos y acciones emergentes de la sentencia dictada en esta causa.

Las sentencias que se dictan en el marco del proceso estatuido por la ley 14.159 tienen carácter declarativo.

Domingo C. Cura Grassi explica que *"los efectos de la sentencia del juicio de usucapión son tan solo declarativos entre las partes, el juez declarará un derecho constituido con anterioridad"*, y con cita de Augusto M. Morello manifiesta: *"...para caracterizar por contraposición a la sentencia constitutiva es dable afirmar que queda dibujada cuando con ella nace una nueva situación jurídica lo que habrá de determinar la aplicación de*

nuevas normas de derecho, extendiéndose los efectos de tal sentencia, erga omnes.

"...nos parece que la sentencia, aunque pueda merecer también el calificativo de constitutiva, no pierde por ello su calidad principal; la de ser declarativa. Aquí también viene a dar certeza a una situación previa; la de haber poseído el accionante durante treinta años o más.

"...en nuestra opinión, la naturaleza de la sentencia de usucapión de la ley 14.159 es principalmente declarativa, aunque también creemos que en alguna medida no deja tampoco de ser constitutiva, en cuanto a los efectos de la publicidad del reconocimiento respecto no sólo del anterior propietario sino también de terceros, entendiéndose por tales a cuantos contradictores con derecho a ese inmueble hubieran sido citados a hacer valer sus derechos: acreedores hipotecarios, titulares de servidumbres, el adquirente a quién se le hiciera tradición, pagó el precio de compra, se le otorgó escritura traslativa de dominio pero sin que ésta llegara a inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble. La instrumentación y publicidad aludidas hacen que la nueva calidad de propietario excluyente quede inequívocamente certificada y constituida..." (cfr. aut. cit., "Prescripción adquisitiva: efectos de la sentencia en el juicio de usucapión", LL 1995-B, pág. 1119).

Este efecto principal de la sentencia de usucapión no ha variado con la sanción del nuevo Código Civil y Comercial, ya que, como lo sostienen Nelson y Leandro Cossari, la sentencia es declarativa, ya que así lo dice expresamente el art. 1905, en su segundo párrafo. "Ello significa que el usucapiente adquiere el dominio por el simple transcurso del tiempo unido a su posesión. La sentencia no es constitutiva, sino simplemente declarativa del mismo" (cfr. aut. cit., "Código Civil y Comercial Comentado - Tratado Exegético", dirig. por Jorge H. Alterini, Ed. La Ley, 2019, T. IX, pág. 226).

Conforme lo dicho, en autos los usucapiantes son titulares del derecho real de dominio sobre el bien inmueble objeto del proceso, restando la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de su publicidad.

Y aquí surge una primera cuestión, los derechos y acciones que se subastaron en el trámite sobre ejecución de honorarios no fueron simples derechos, sino que fue el dominio sobre el bien inmueble, con lo cual la subasta quizás estuvo mal peticionada y ordenada en esos términos ya que, en definitiva, y conforme lo señala el memorial, lo que se llevó a venta forzada fue el inmueble.

Ahora bien, en el trámite de la ejecución se ha suscripto un boleto de compraventa en subasta con el adquirente en subasta, pero se desconoce si éste canceló la totalidad del precio y si ha existido tradición de la cosa subastada y, es por ello, que asiste razón a la jueza de grado en orden a que todas las peticiones referidas a la concreción de la adquisición en subasta deben ser realizadas en el expediente donde se llevó adelante la ejecución, y no en éste donde existe sentencia firme y el único trámite pendiente es su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Y acá surge una segunda cuestión, la cesión que presenta el señor Costich tendría que haber sido, en mi opinión, del boleto de compraventa en subasta, ya que en tal caso, lo colocaba en la misma situación que tenía el cedente.

Ahora bien, también es cierto que, como lo señala Ricardo Luis Lorenzetti, la cesión que tiene por objeto un derecho real sobre un inmueble debe ser hecha por escritura pública, pero el mismo autor cita un fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil -Sala H-, de fecha 28 de marzo de 2019, en autos "Banco Cooperativo Agrario Argentino c/ Mackinlay", que declaró la validez de un contrato de cesión de derechos con firma certificada y no

bajo la forma de escritura pública sobre un bien inmueble adquirido por subasta (cfr. aut. cit., "Tratado de los Contratos", Ed. Rubinzal-Culzoni, 2021, Parte Especial - T. I., pág. 773).

De igual modo, Luis E. P. Leiva Fernández señala que *"...la exigencia de escritura pública se encuentra vinculada con la transmisión del derecho real inmobiliario, y no se requiere para ceder un boleto de compraventa de un inmueble adquirido en subasta judicial, en tanto no se haya cumplido con la tradición de dicho bien, pues hasta ese momento el adquirente no tiene constituido a su favor derecho real alguno sobre la cosa"* y cita el mismo precedente que el Dr. Lorenzetti (cfr. aut. cit., "Código Civil y Comercial Comentado...", T. VII, pág. 946).

Hasta aquí tenemos, entonces, que si bien puede aceptarse el documento privado como forma de instrumentar la cesión, en atención a que se trata de una adquisición en subasta, cuanto menos debe contar con las firmas certificadas de sus otorgantes.

Finalmente, y en lo que refiere a la posibilidad del tracto sucesivo que pretende el apelante, entiendo que este procedimiento es posible de realizar.

En efecto, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial -Sala A-, ha resuelto: *"...adquiere relevancia en la materia propuesta a conocimiento de este Tribunal, que el adquirente del bien subastado cedió sus derechos a un tercero, quién, a su vez, solicito en autos, la inscripción registral por tracto abreviado. No merece reproche alguno lo resuelto por la magistrada en torno a que el negocio celebrado...exorbita la secuencia fáctica de la causa más ello no predica sobre la improcedencia del acto abreviado.*

"En efecto, el art. 16 de la Ley 17.801 del Registro de la Propiedad Inmueble dispone, en torno al tracto registral abreviado que "no será necesaria la previa inscripción o anotación,

a los efectos de la continuidad del tracto (...) d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios. En todos estos casos, el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo”.

“De tal modo, visto este mecanismo especial de implementación registral legalmente previsto, destinado a reducir el número de asientos (sin resentir la completividad del conjunto del contenido registral), no cabe compartir la solución del Juez de Grado cuando impone la intimación dirigida al comprador para que concrete trámites de inscripción del bien, a su nombre, en tanto resulta legalmente admitida la abreviación registral que no afecta la progresión de la secuencia ordenada e ininterrumpida de actos transmisivos” (autos “Panacom S.A. c/ Jorge”, 27/5/2010, TR LL AR/JUR/29602/2010).

Gabriel A. Fuster, abordando la problemática de las ventas en subasta, señala que la Ley Registral Inmobiliaria Nacional ha sido concebida especialmente para los documentos notariales y no para los judiciales, cuya consideración es escasa o casi nula, lo que hace que resulte menester emplear métodos interpretativos a fin de superar esta laguna; y que el verdadero punto de partida para analizar el tratamiento registral de la subasta judicial no es precisamente la ley registral sino -muy por el contrario- las leyes sustanciales y procesales, recordando que la registración responde sólo a fines publicitarios a efectos de la oponibilidad. *“Por lo tanto, lo publicitado preexiste temporalmente al acto de publicidad registral. Si comenzamos a analizar la figura en crisis -y cualquier otra- a partir del Derecho Registral estaremos dándole a esta materia ribetes constitutivos -*



excepcionales en nuestro derecho- y no meramente declarativos como le son propios" (cfr. aut. cit., "Aspectos registrales de la subasta judicial", TR LL 0003/7005757-1).

Por ende, corresponde proceder a la inscripción del dominio a favor del cesionario, previo los trámites que seguidamente se indicarán, ya que, de otro modo se vulneraría el derecho del adquirente en subasta y de su cesionario a contar con el efectivo dominio sobre el inmueble subastado, con afectación del principio de buena fe.

En síntesis, 1) la sentencia dictada en estas actuaciones es declarativa -y no constitutiva- de derechos, correspondiendo su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble a efectos de su publicidad y oponibilidad a terceros; 2) el comprador en subasta del derecho de dominio otorgado por la sentencia de autos se encuentra habilitado para ceder este derecho a un tercero por instrumento privado, aunque para hacer valer la cesión en el expediente, ella debe tener las firmas certificadas; 3) todos los trámites referidos a la cesión y la concreción del derecho subastado deben ser realizados en el trámite de la ejecución de honorarios, en cuyo marco se ordenó la venta forzada; 4) una vez legitimada la cesión y la adquisición del derecho (aprobación de la subasta, pago del precio y tradición, si correspondiere) puede disponerse en autos la inscripción del dominio a favor del cesionario, con utilización del mecanismo de tracto abreviado, mediante documento en el que conste la transcripción íntegra de la sentencia dictada en esta causa, la orden de subasta y demás constancias hasta llegar a la cesión a favor del señor Costich, de modo tal de que no se produzcan lagunas legales ni temporales en la sucesión de actos transmisivos.

IV.- Conforme lo dicho, propongo al Acuerdo hacer lugar al recurso de apelación planteado por el cesionario señor Adrián Costich y modificar parcialmente el resolutorio recurrido, autorizándose la registración registral mediante tracto abreviado,

de conformidad con lo reseñado en la parte final del Considerando III.-.

Las costas por la actuación en la presente instancia, teniendo en cuenta la complejidad de la cuestión traída a conocimiento de la Alzada y la ausencia de contradicción, se imponen en el orden causado (arts. 69 y 68, 2da. parte CPCyC).

Regulo los honorarios profesionales por la labor ante la Alzada del letrado ... en la suma de \$... (arts. 9 y 15, ley 1594).

El juez José NOACCO dijo:

Adhiero al voto que antecede, expidiéndome en igual sentido.

Por ello, esta **Sala II**

RESUELVE:

I. **Modificar parcialmente** la resolución dictada el día 25 de julio de 2023 (hoja 383) autorizándose la anotación registral mediante tracto abreviado de conformidad con lo reseñado en la parte final del Considerando III.

II. Imponer las costas de segunda instancia en el orden causado (arts. 69 y 68, 2da. parte CPCyC).

III. Regular los honorarios profesionales en el modo indicado en los Considerandos.

IV. Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

Dra. PATRICIA CLERICI Jueza

Dr. JOSÉ NOACCO Juez

**Dra. VALERIA JEZIOR
Secretaria**